



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000279180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001274-29.2022.8.26.0222, da Comarca de Guariba, em que são apelantes/apelados RUBENS PEREIRA GUEDES e ALDY DAIANE REIS DE SOUSA, é apelado/apelante RESIDENCIAL PRADÓPOLIS – SPE LTDA..

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 24 de março de 2025

MONTE SERRAT

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1001274-29.2022.8.26.0222

Comarca de Guariba (1ª Vara)

Juiz: João Paulo Rodrigues da Cruz

Apelantes/Apelados: Rubens Pereira Guedes e Aldy Daiane Reis de Sousa;
Residencial Pradópolis Spe Ltda.

Voto nº 7.436

EMENTA

Apelação – Ação de rescisão contratual cumulada com indenização – Compra e venda de bem imóvel – Loteamento – Desistência dos compradores em razão de impossibilidade financeira – Contrato firmado antes da vigência da Lei do Distrato – Inaplicabilidade de nova lei – Ausência de pacto adjeto de alienação fiduciária – Aplicação das normas consumeristas – Construção inacabada – Ausência de fruição ou ocupação como residência – Taxa de fruição e ocupação afastada – Indenização por benfeitorias e acessões cabível – Valor calculado em laudo pericial devido pela ré aos autores – Percentual de retenção mantido – Valor razoável para indenizar as corrés pelas despesas administrativas – Correção monetária incidente a partir de cada desembolso – Destinação à recomposição da moeda – Sucumbência recíproca como acertadamente reconhecida em primeiro grau – Sentença parcialmente reformada – Recursos providos em parte.

Trata-se de ação na qual os autores relatam ter celebrado com a ré contrato de promessa de venda e compra de um terreno urbano na cidade de Pradópolis, no valor de R\$ 149.585,40, tendo já sido pago o montante aproximado de R\$ 60.302,74. Alegam não terem mais condições financeiras para adimplir o pagamento das parcelas. Pleitearam a rescisão do contrato, a condenação da ré a restituir, em uma parcela única o equivalente a, no mínimo, 90% do valor pago, devidamente atualizado, bem como ao pagamento de indenização pelas benfeitorias e acessões.

A r. sentença (fls. 388/398) julgou parcialmente procedentes os pedidos para: a) declarar rescindido o instrumento particular

de contrato de promessa de venda e compra do lote nº 26 da Quadra 10 do loteamento “Nova Pradópolis”, no município de Pradópolis, assinado pelas partes em novembro de 2016; b) condenar a ré a restituir aos autores 75% do valor total das parcelas pagas, a título de custos operacionais, já incluídas neste percentual multa contratual, além de eventuais valores devidos a título de fruição, devidamente atualizado desde os respectivos desembolsos, corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática desta Corte a partir da propositura da ação, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir o trânsito em julgado, bem como o desconto de eventuais débitos de impostos, taxas e despesas de consumo relativas ao período em que esteve na posse do bem, valores esses a serem apurados em sede de cumprimento de sentença; e c) condenar a ré ao pagamento de indenização das benfeitorias, que será feita com a realização de leilão do imóvel, sendo o produto do leilão utilizado para indenizar as benfeitorias, deduzidos os valores da dívida, nos moldes do artigo 27 da Lei 9.514/97, mantendo-se os autores na posse do bem até recebimento da indenização; d) condenar os autores ao pagamento de ressarcimento por uso, até a efetiva desocupação, cujo valor será apurado em sede de liquidação de sentença, mediante avaliação do valor de locação do bem, fruição essa contada desde a data da sentença.

Em razão da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada a arcar com metade das despesas processuais e com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária, fixados em 10% do valor da causa para cada uma delas, observado o benefício da gratuidade concedido aos autores.

Apelação dos autores (fls. 484/507) alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença por ter arbitrado taxa de ocupação, considerando que a ré não ofertou reconvenção. Sustentam, quanto ao mérito,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em síntese, a necessidade de redução do percentual de retenção dos valores pagos, sendo razoável o patamar de 10%, além de previsto em contrato e comumente adotado pela jurisprudência. Apontam que a apelada não comprovou qualquer gasto que supostamente tenha tido com administração e propaganda, e que a Receita Federal permite que as loteadoras deduzam as vendas canceladas do IR de outros tributos. Defendem a aplicação das normas consumeristas e expõem que a retenção de 25% dos valores causará enriquecimento indevido da empresa apelada. Asseveram a necessidade de fixação da correção monetária a partir do desembolso de cada parcela. Aduzem a inaplicabilidade da taxa de fruição ao caso, considerando se tratar de um terreno sem edificação, assim como da Lei Federal nº 13.768/18, pois o contrato foi firmado antes de sua vigência, e da Lei Federal nº 9.514/97, diante da ausência de previsão contratual de alienação fiduciária e de pedido nos autos nesse sentido. Alegam a falta de embasamento legal para a alienação do imóvel em hasta pública, e que é direito potestativo do promissário comprador o consequente retorno das partes ao estado anterior. Apontam a sucumbência integral da ré, devendo ser afastada a sucumbência recíproca. Insurgem-se contra a taxa de fruição e a condicionante da indenização por acessões e benfeitorias ao leilão judicial, a redução do percentual de retenção para no máximo 10%, a incidência da correção monetária a partir do desembolso, a redistribuição das verbas sucumbenciais; alternativamente, que seja estipulado o valor mínimo de eventual arrematação, e subsidiariamente, a exclusão do valor de avaliação de benfeitorias e acessões da base de cálculo da taxa de ocupação.

Apelação da ré (fls. 562/581) alegando, em síntese, a necessidade de fixação do percentual de retenção de forma diversa, considerando que se encontra em desvantagem decorrente de situação a qual

não deu causa pelo arbitramento de indenização por benfeitorias em valor muito superior ao que foi pago pelos autores. Sustenta a necessidade de retenção de 30% dos valores pagos, com taxa de fruição destacada do referido percentual e aplicada de forma autônoma, considerando que os autores ocupam o lote e realizaram construção há muito tempo. Aponta o alto custo para regularização do imóvel construído, conforme laudo pericial, o que foi desconsiderado na sentença. Busca a reforma da sentença.

Contrarrazões dos autores (fls. 591/603) pelo desprovimento do recurso da ré.

Recurso dos autores tempestivo e sem preparo, por serem beneficiários da justiça gratuita (fls. 80/81), e recurso da ré tempestivo e preparado (fls. 646).

É o relatório.

Observa-se que o contrato em questão foi firmado entre as partes em 28/11/2016 (fls. 15/33), sendo inaplicável, portanto, a Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), vigente desde 28/12/2018.

Por outro lado, são aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso examinado, diante da nítida relação de consumo estabelecida entre as partes (art. 2º do CDC) e da ausência de pacto adjeto de alienação fiduciária (Tema 1.095 do STJ). Consequentemente, a Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, é inaplicável ao caso.

Não há nulidade da sentença, considerando que foi formulado pela demandada pedido de aplicação de taxa de ocupação em resposta (fls. 129). O seu cabimento, todavia, será analisado a seguir.

Conforme fotografias juntadas aos autos pela ré (fls. 216/217), e não impugnadas pelos demandantes em réplica, foi construído

imóvel no terreno adquirido, o qual contudo está inacabado e sem condições de moradia. Aliás, os próprios compradores afirmaram que seria necessária a avaliação da acessão edificada através de perícia de engenharia (fls. 223), ao contrário do que alegaram em seu recurso (fls. 493).

Dessa forma, é cabível a fixação de indenização pelas benfeitorias/acessões a ser paga pela ré aos autores, conforme apurado em laudo pericial, no valor de R\$ 54.100,00 (fls. 340), com incidência de correção monetária desde a avaliação e juros de mora de 1% a partir do trânsito em julgado.

Por outro lado, tendo-se em conta que o imóvel não foi habitado, considerando sobretudo o estágio inacabado da construção e a ausência de habite-se como apontado pela ré, não é razoável que os compradores sejam condenados ao pagamento de taxa de fruição. Isso porque a retenção de parte dos valores é suficiente para ressarcir à ré as despesas que teve e terá com a administração e venda do imóvel, o qual será reincorporado ao seu patrimônio.

Há precedentes nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL c.c. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RETENÇÃO FIXADA EM 20% SOBRE OS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS. INCIDÊNCIA DOS JUROS LEGAIS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. INVIABILIDADE DE RETENÇÃO A TÍTULO DE TAXA DE FRUIÇÃO UMA VEZ QUE SE TRATA DE LOTE COM EDIFICAÇÃO INACABADA, EVIDENCIANDO QUE O AUTOR NÃO USUFRUIU NEM OCUPOU O IMÓVEL COMO RESIDÊNCIA. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA E. CORTE. MANTIDA A CONDENAÇÃO NA INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS REALIZADAS E A RESPONSABILIZAÇÃO DO AUTOR PELOS DÉBITOS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E IPTU, TAL COMO DECIDIDO EM PRIMEIRO GRAU. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. Recurso de apelação do autor provido e parcialmente provido o recurso de apelação da corré. (TJSP; Apelação Cível 1008719-80.2023.8.26.0152; Relatora: Cristina

Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024).

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Aplicação da legislação consumerista. É razoável o percentual de retenção fixado em 20%, nos termos do entendimento recente do STJ (REsp 1.822.638/SP). Valor apto a recompensar de forma adequada a ré pelos prejuízos decorrentes da resilição contratual. Precedentes desta Câmara. Não é devida a taxa de ocupação/fruição. Imóvel inacabado e inapto a moradia. Adoção do entendimento jurisprudencial no sentido da impossibilidade de fixação de indenização a este título, mormente porque tal providência poderia importar em onerosidade excessiva contra o consumidor hipossuficiente. Percentual de retenção suficiente para compensar de maneira adequada a construtora pelos prejuízos decorrentes da rescisão unilateral do contrato. Comprovada a ausência de débito de impostos municipais sobre o imóvel até setembro de 2019. Quantia retida no percentual de 20% suficiente para adimplir eventuais ônus tributários posteriores. Sentença mantida. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO. RECURSO ADESIVO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Valor da benfeitoria. Afastada a preliminar de ausência de impugnação específica dos fundamentos da sentença arguido em contrarrazões. Contradição. Descabimento. Embora devida indenização pela benfeitoria, ela está inacabada e a loteadora, provavelmente, não conseguirá vendê-la pelo valor de mercado. Redução no percentual de 20% do valor da avaliação mercadológica. Sentença mantida. RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000004-22.2020.8.26.0486; Relatora: Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Quatá - Vara Única; Data do Julgamento: 26/07/2021; Data de Registro: 26/07/2021).

Apelação. Ação de rescisão de contrato c./c. reintegração de posse e indenização por perdas e danos. Compromisso de compra e venda de bem imóvel, consistente em lote de terreno. Sentença de parcial procedência da ação para declarar rescindido o contrato, determinando a restituição de 80% dos valores pagos, condenando os réus ao pagamento de impostos e taxas durante a posse, bem como taxa de fruição, que, somada a retenção, foi limitada a 30% dos valores pagos. Reconvensão julgada procedente para condenar a autora ao pagamento de indenização em relação a benfeitoria, a ser apurada em liquidação de sentença. Recurso da autora que merece prosperar parcialmente. Inadimplência incontroversa do casal de compradores réus, que se iniciou com o óbito do varão. Posse de boa-fé e justa, com supedâneo em compromisso de compra e venda. Indenização pelas benfeitorias e acessões devida. Inteligência do art. 34 da Lei 6.766/79. Valor da indenização a ser apurado em liquidação de sentença, determinando-se a realização de perícia judicial para apuração do valor da construção bem

como eventual valor necessário para sua regularização a ser abatido da indenização. Imissão na posse que deverá ocorrer logo após a realização da perícia judicial. Taxa de fruição. Venda de terreno sem edificação. Construção inacabada e sem valor de uso. Impossibilidade de exploração econômica imediata. Precedentes. Taxa de fruição mantida em respeito ao princípio da non reformatio in pejus. Sentença parcialmente reformada para determinar que sobre a indenização por benfeitoria/acessão seja descontado eventual valor necessário para sua regularização, com imissão na posse logo após a realização de perícia judicial. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000612-52.2020.8.26.0152; Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022).

Nesse ínterim, tendo-se em conta que o total pago pelos compradores é de aproximadamente R\$ 60.302,74, a cláusula décima sexta do contrato (fls. 23) prevê retenção de 8% do valor do preço avençado (cláusula trigésima primeira, R\$ 150.085,40), somando aproximadamente e multa de 2% do valor devido (totalizando aproximadamente R\$ 90.000,00).

Dessa forma, a retenção seria de aproximadamente R\$ 12.006,83, e a multa de R\$ 1.800,00, totalizando o valor de R\$ 13.806,83, quantia inferior à fixada em primeiro grau a título de retenção (R\$ 15.075,68 correspondente a 25% dos valores pagos).

Diante do exposto, e considerado o estado da construção, fica mantida retenção em 25%, o que configura valor suficiente para ressarcir a ré pelas despesas com a administração e venda do imóvel, além de estar de acordo com que vem sendo arbitrado em casos análogos, conforme a jurisprudência atual.

A correção monetária aplicável aos valores que serão reembolsados deve ter como termo inicial de incidência a data de cada desembolso. Isso porque se destina à recomposição da moeda, tendo-se em conta que desde o início dos pagamentos os compradores já possuíam direito ao usufruto do imóvel (art. 397 do CC e Súmula 43 do STJ).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Observa-se que na r. sentença foi fixada na condenação que os valores devidos a título de fruição, deveriam ser **“atualizados desde os respectivos desembolsos, corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da propositura da ação** e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir o trânsito em julgado” (*sic*, destaque meu). A redação é confusa e pode incidir em prejuízo às partes no cumprimento da sentença. Logo, fica reconhecida a incidência de correção monetária desde o desembolso até o efetivo pagamento.

Razão não há para leiloar o imóvel, considerando que deve ser reintegrado ao patrimônio da promitente compradora, a fim de que seja retomado o *status quo ante*. A revenda do imóvel deve ser providenciada pela ré como entender cabível.

Por fim, a sucumbência é recíproca, como acertadamente reconhecida em primeiro grau, considerando que tanto os autores quanto a ré decaíram de parte de seus pedidos (art. 86 do CPC).

Anoto que em casos de provimento do recurso, ainda que parcial, é incabível a majoração dos honorários sucumbenciais que é prevista pelo art. 85, § 11, do CPC (AgInt no AREsp 1.539.725/DF, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, j. 09/08/2017; Tese nº 4 do STJ, Edição nº 129 - Dos Honorários Advocatícios II - Jurisprudência em Tese, de 19/07/2019).

Posto isso, **dou provimento em parte** aos recursos para: a) afastar a condenação dos autores ao pagamento de indenização por fruição; b) afastar a realização de leilão do imóvel, devendo o imóvel ser reintegrado ao patrimônio da ré; c) reconhecer como devida pela ré aos autores a indenização por benfeitorias/ascensões no valor de R\$ 54.100,00, conforme apurado em laudo pericial, com incidência de correção monetária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desde a avaliação e juros de mora de 1% a partir do trânsito em julgado; d) reduzir o percentual de retenção dos valores pagos para 20%, devendo incidir correção monetária a partir de cada desembolso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator