



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000279185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020268-39.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados JONAS AMADEO DE SOUZA e DAMARES COUTINHO FRANCO DE SOUZA.

ACORDAM, em 30ª 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 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 1020268-39.2024.8.26.0577

Comarca de São José dos Campos (8ª Vara Cível)

Juiz: Daniel Toscano

Apelante: Setcorp Setville Asj Empreendimentos Ltda.

Apelados: Jonas Amadeo de Souza e Damares Coutinho Franco de Souza

Voto nº 7.450

EMENTA

Apelação – Ação de rescisão contratual cumula com repetição de indébito – Compra e venda de bem imóvel – Loteamento – Desistência dos compradores – Contrato firmado antes da vigência da Lei do Distrato – Inaplicabilidade desta – Ausência de edificação no imóvel – Taxa de fruição indevida – Percentual de restituição fixado de forma razoável para indenizar a incorporadora pelas despesas administrativas – Correção monetária aplicável aos valores que serão restituídos deve ser baseada na Tabela Prática desta Corte – Reforma parcial da sentença – Recurso provido em parte.

Trata-se de ação na qual os autores relatam ter firmado com a ré compromisso de compra e venda de lote, e que em razão de dificuldades financeiras, procuraram a alienante para resolver o contrato. Afirmam que ela permaneceu inerte, mostrando sua intenção de reter parte substancial dos valores pagos. Pleiteiam a resolução do contrato, com a condenação da ré a restituir 90% do preço pago, em parcela única, mais os valores pagos indevidamente a título de comissão de corretagem e taxa SATI.

A r. sentença (fls. 175/181) julgou parcialmente procedentes os pedidos para: a) declarar resolvido o contrato havido entre as partes; b) condenar a ré a devolver aos autores os valores pagos, atualizados monetariamente, pelo índice previsto no contrato, a partir dos desembolsos, e acrescido de juros de mora legais (1% ao mês), contados do trânsito em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

julgado; c) determinar que do valor a ser restituído devem ser descontados 20%, encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelos autores, débitos de IPTU e contribuições condominiais da data da transmissão da posse até a data da desocupação; d) determinar que a devolução deve ser imediata; e) permitir à demandada dispor do imóvel após comprovar o pagamento do valor devido aos demandantes. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada a arcar com metade das despesas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte contrária, fixados em R\$ 2.000,00, observado o benefício da gratuidade concedido aos autores.

Apelação da ré (fls. 184/199) alegando, em síntese, a necessidade de condenação dos autores ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês do preço total ajustado atualizado, pelo tempo em que estiveram na posse do imóvel. Alternativamente, pede a majoração do percentual de retenção para 25%, sustentando que 20% dos valores pagos não recompõem os prejuízos experimentados em razão do rompimento antecipado e imotivado do contrato. Aponta que deve ser considerado o índice da Tabela Prática desta Corte para a correção monetária das parcelas a serem restituídas.

Contrarrazões dos autores (fls. 205/235) pela manutenção da sentença.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 200/201).

Oposição ao julgamento virtual pela apelante (fls. 249).

É o relatório.

O contrato em questão foi firmado entre as partes em 11/04/2015 (fls. 32/50), sendo inaplicável, portanto, a Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), vigente desde 28/12/2018.

O imóvel adquirido é um lote em condomínio do

tipo loteamento, não se tendo notícia de que houve edificação no terreno adquirido. Logo, é descabida a retenção de valor correspondente a taxa de fruição por ser manifestamente abusiva ao colocar o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, IV, do CDC).

Nesse sentido já julgou esta Câmara:

APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTE NÃO EDIFICADO – AFASTADA A CLÁUSULA DE TAXA DE FRUIÇÃO - O pedido de desfazimento do contrato se deu por iniciativa da compradora, que alegou que, por razões de cunho financeiro, deixou de ter interesse na aquisição dos terrenos, com direito à devolução dos valores pagos, descontada a multa contratual de 10% sobre o valor do contrato; - A hipótese em análise envolve compromisso de compra e venda de lote sem qualquer edificação, o que impossibilita a utilização econômica pela compradora que justifique a cobrança da taxa de fruição – precedentes RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1071795-74.2022.8.26.0100; Relatora: Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023, destaque meu).

A retenção de 20% dos valores pagos, os quais totalizam aproximadamente R\$ 38.359,93 (fls. 66), é suficiente para ressarcir a incorporadora pelas despesas que teve e terá com a administração e venda do imóvel, evitando o seu enriquecimento sem causa, além de estar de acordo com que vem sendo arbitrado em casos análogos, conforme a jurisprudência atual.

Por se tratar de débito judicial, a correção monetária a incidir sobre os valores que deverão ser restituídos aos autores deve ser baseada na Tabela Prática desta Corte, e não no índice IGPM como constou na r. sentença. Dessa forma, merece pequeno retoque a r. sentença.

Anoto que em casos de provimento do recurso,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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** ao recurso para determinar que a correção monetária a incidir sobre os valores que deverão ser restituídos aos autores deve ser baseada na Tabela Prática desta Corte.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator