



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000279286**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007325-49.2020.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que são apelantes COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE2 LTDA. e CIPASA MARÍLIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, é apelada ANA PAULA GARDENAL.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**PAULO ALONSO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto nº 4706**

**Apelação nº 1007325-49.2020.8.26.0344**

**Comarca:** Marília (5ª Vara Cível)

**Apelantes:** CIPASA Marília Mar2 Desenvolvimento Imobiliário e Outra (rés)

**Apelada:** Ana Paula Gardenal

**Juiz(a) prolator(a):** *Angela Martinez Heinrich*

APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL LOTEADO, NÃO EDIFICADO, ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). INICIATIVA DO COMPRADOR. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE PARTE DA QUANTIA PAGA. DIVERGÊNCIAS EM RELAÇÃO À INCIDÊNCIA DA TESE FIXADA NO TEMA 1095 DO STJ. PERCENTUAL A SER DEVOLVIDO, EXIGIBILIDADE DE TAXA DE FRUIÇÃO E RESPONSABILIDADE DA COMPRADORA PELAS OBRIGAÇÕES PROPTER REM. EQUACIONAMENTO, NESTA INSTÂNCIA, DE ACORDO COM OS PRECEDENTES DA JURISPRUDÊNCIA.

1. Ação julgada procedente em primeira instância, para impor devolução de 90% do valor pago.
2. Recurso das rés acolhido em parte, para limitar a devolução a 80% e autorizar a retenção, pelas rés, de eventuais valores correspondentes às obrigações propter rem incidentes sobre o imóvel.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora:
  - 3.1. Compromisso de compra e venda com alienação fiduciária em garantia. Inexistência de registro do contrato no cartório de registro de Imóveis, como prevê o art. 23 da Lei n. 9.514/1997. Circunstância que induz inaplicabilidade da tese firmada no Tema 1095 do STJ. Incidência do Código de Defesa do Consumidor.
  - 3.2. Contrato firmado antes da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Rescisão por iniciativa da compradora. A empresa vendedora pode reter 20% a título de retribuição pelo período de ocupação e reembolso dos prejuízos derivadas da frustração do negócio. Retenção que engloba todas as despesas. Solução que não viola o Código de Defesa do Consumidor porque observado o princípio da razoabilidade.
  - 3.3. Autorizada a retenção, pelas rés, de eventuais valores correspondentes às obrigações propter rem incidentes sobre o imóvel, como tributos e contribuições, que forem de responsabilidade da compradora pelo período em que

manteve a posse do lote objeto da demanda.

3.4. Não cabe a condenação da taxa de fruição porque se trata de lote não edificado.

4. Recurso das rés parcialmente provido. Sentença reformada em parte.

*Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 469/480, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** a ação de rescisão de contrato, cumulada com pedido de restituição de quantias pagas (compra e venda de terreno em loteamento urbano residencial), estando a parte dispositiva de referida decisão redigida nos seguintes termos:*

*“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente ação de rescisão contratual cumulada com declaração de nulidade de cláusula, devolução de valores pagos e pedido de tutela de urgência proposta por ANA PAULA GARDENAL, contra COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CIPASA MARÍLIA MAS2 DESENVILVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, retornando a situação “status quo” anterior, bem como declarar a perda dos valores pagos em favor das requeridas no importe de 10% (dez por cento). Caberá às requeridas a devolução imediata da importância correspondente a 90% (noventa por cento) das parcelas pagas, acrescidas de correção monetária a partir do desembolso,, considerando que a relação entre as partes é contratual (Súmula nº 43 do STJ) e pelo índice nacional de preços ao consumidor amplo (IPCA), até o efetivo pagamento, além de juros de mora pela SELIC contados da citação, até o efetivo pagamento. Torno definitiva a tutela de urgência deferida às fls. 72/75.*

*Condeno as requeridas ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.”*

***Recurso das rés*** defendendo a impossibilidade da pretendida rescisão do contrato porque regido pela Lei nº 9.514/1997. ***Pedem, subsidiariamente***, que o percentual de retenção não seja inferior a 30% (trinta por cento), e que a autora seja condenada a arcar com o pagamento da *taxa de fruição*, além de *IPTU*, *taxas associativas* e *despesas correlatas*, devendo ser autorizada a compensação (fls. 494/507).

***Contrarrazões*** a fls. 514/526.

***Recurso tempestivo e preparado*** (fls. 508/509).

***Sem objeção ao julgamento virtual.***

***É o relatório.***

### ***1. Encaminhamento do voto:***

***Respeitado o entendimento da n. magistrada, voto pela reforma*** da r. sentença de fls. 469/480 para adequar o percentual de retenção e as consequências financeiras derivadas da rescisão do negócio.

### ***2. Dos fatos/síntese da demanda:***

2.1. Pretende a autora a rescisão de contrato de *compra e venda de lote urbano loteado*, datado de 30/06/2017, que tem por objeto o lote 20, da quadra 10, do loteamento “*Verana Parque*”

*Alvorada*”, em *Marília*, sob alegação de dificuldades financeiras, e que pretendeu o *distrato*, com devolução de 90% do valor pago, com o que não concordaram as requeridas.

2.2. A ação foi *julgada procedente*, com o que não se conformam as rés, ***no que têm – em pequena parte – razão***.

### **3. Inaplicabilidade da tese firmada no Tema 1095 do STJ.**

3.1. O art. 23 da Lei nº 9.514/1997 prevê que *"constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título"*.

3.2. Ocorre que, no caso dos autos, não há prova do seu registro, caracterizando-se mero compromisso de venda e compra, o que afasta a incidência da tese fixada no Tema 1095 do STJ, no sentido de que: *"em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor"*.

3.3. Ademais, o fato de tratar-se de imóvel que foi dado em alienação fiduciária não impede que a relação jurídica havida entre as partes seja equacionada, com base nas regras do Código de

*Defesa do Consumidor, do Código Civil e nos princípios gerais do Direito que regem os contratos em geral, porque não têm elas o poder de eternizar a resolução do contrato, estando a questão a exigir intervenção judicial.*

#### ***4. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 e da resolução do contrato:***

4.1. A lide tem por objeto compromisso de compra e venda de imóvel *firmado em 30/06/2017* (fls. 35/67), antes portanto do advento da Lei nº 13.786, de 27.12.2018, (*Lei do Distrato*) o que induz a *inaplicabilidade de referida lei ao caso tratado nestes atos, em face do princípio da irretroatividade das leis.*

Como o contrato objeto da demanda é *irrevogável e irretratável* (cláusula 16.2; fls. 65), a consequência do inadimplemento é que *a autora responde pelos prejuízos causados às rés, e a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça, firmada anteriormente à edição da Lei nº 13.786, de 27.12.2018 (inaplicável ao caso dos autos, como já pontuado) é no sentido de que em caso de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel vendido em prestações, a empresa vendedora deve devolver 80% das quantias pagas a título de preço do imóvel, devidamente corrigidas, podendo reter 20% a título de retribuição pelo período de ocupação e reembolso de despesas derivadas da frustração do negócio.*

4.2. A retenção de 20% do valor pago *abrange todos*

*os prejuízos derivados do inadimplemento, solução que não viola o Código de Defesa do Consumidor porque observado o princípio da razoabilidade, sem contar que referido instrumento normativo visa proteger o consumidor, não lhe proporcionar enriquecimento ilícito.*

*Nesta perspectiva, é caso de parcial acolhimento da pretensão das rés e determinar que os encargos previstos no contrato fiquem reduzidos para 20% do valor pago, parâmetro jurisprudencial bem consolidado.*

***5. Obrigações 'propter rem'. Responsabilidade da compromissária compradora durante a posse do imóvel.***

Cabível também a *retenção*, pelas rés, de eventuais valores correspondentes às obrigações *propter rem* incidentes sobre o imóvel, como *tributos* e *contribuições*, que forem de responsabilidade da compradora pelo período em que manteve a posse do lote objeto da demanda.

***6. Da inexigibilidade da taxa de fruição:***

Por outro lado, não há que se cogitar de *cobrança de taxa de fruição*, pela utilização do lote (sem construção), porque as rés *haverão de se beneficiar com a valorização do imóvel quando da revenda*, de forma que a resolução do contrato não induz tal modalidade de prejuízo.

## 7. *Precedentes:*

Oportuno destacar que em casos semelhantes assim já decidiu esta *Câmara*:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução das quantias pagas. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel. Resilição. SENTENÇA. Retenção pela acionada de 25 % (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Devolução da diferença atualizada desde os desembolsos e com juros moratórios a contar da citação. RECURSO. Insurgência do compromissário-comprador. Pretensão recursal à retenção de 10%, incidência dos juros a contar do trânsito em julgado e reconhecimento de sucumbência recíproca. MÉRITO. Acolhimento parcial. **Retenção de 20%. Montante que se revela razoável para indenizar as despesas geradas.** Entendimento do C. STJ nesse sentido. CORREÇÃO MONETÁRIA. Termo inicial. Incidência a partir de cada desembolso. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Sucumbência recíproca. Sentença de parcial procedência dos pedidos reformada em parte. RECURSO PROVIDO EM PARTE (TJSP; Apelação Cível 1063315-71.2021.8.26.0576; Relator (a): **João Baptista Galhardo Júnior**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2024; Data de Registro: 26/03/2024; **destaque na citação**).

APELAÇÃO. Rescisão contratual. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Irresignação da parte ré. **Alegação de que não cabe condenação de taxa de fruição, vez que se trata de lote não edificado. Injustificada condenação ao pagamento de taxa de fruição, eis que não ocorreu a ocupação do bem pela parte ré.** Sentença Reformada. Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1060654-85.2022.8.26.0576; Relator (a): **João Baptista Galhardo Júnior**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara

Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024; **destaque na citação).**

***Pelo exposto, dou provimento parcial ao recurso para:***

*(a) Nos termos da fundamentação, determinar que as rés devolvam 80% das quantias pagas a título de preço do imóvel, devidamente corrigidas, podendo reter 20% a título de retribuição pelo período de ocupação e reembolso de despesas derivadas da frustração do negócio;*

*(b) Autorizar a retenção, pelas rés, de eventuais valores correspondentes às obrigações propter rem incidentes sobre o imóvel, como tributos e contribuições, que forem de responsabilidade da compradora pelo período em que manteve a posse do lote objeto da demanda.*

Mantenho as disposições relativas os encargos derivados da sucumbência parcial, porque alterada em parte pequena a r. sentença, estando bem equacionada a questão, não se justificando alteração por conta da pequena adequação aqui imposta.

**PAULO ALONSO**

***Relator***