



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42420

Registro: 2025.0000280384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001739-43.2023.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que é apelante SPE – TERRAS DE SANTA ELISA III LTDA, são apelados CRISTIANO FERNANDES ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA), LUCAS NOVAIS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), SARA NOVAIS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ERIKA FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

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, com observação, de ofício, nos termos do acórdão. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelante: SPE – TERRAS DE SANTA ELISA III LTDA.

Apelados: CRISTIANO FERNANDES ROCHA E OUTROS

Comarca: Sertãozinho – 2ª V. Cível (Proc. 1001739-43.2023)

EMENTA:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. 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 SEM EDIFICAÇÃO, NÃO HAVENDO NOS AUTOS EVIDÊNCIAS DE QUE OS AUTORES TENHAM USUFRUIDO OU OCUPADO O IMÓVEL COMO RESIDÊNCIA. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA E. CORTE. OBSERVAÇÃO, DE OFÍCIO, ACERCA DA INCIDÊNCIA DOS JUROS E CORREÇÃO, PARA APLICAÇÃO DA NOVA SISTEMÁTICA INTRODUZIDA PELA LEI Nº 14.905/2024.

Recurso de apelação parcialmente provido, com observação, de ofício.

Trata-se de apelação (fls. 223/235, com preparo às fls. 236/237) interposta contra a r. sentença de fls. 188/191 (da lavra do MM. Juiz Marcelo Asdrúbal Augusto Gama), cujo relatório se adota, que julgou procedente ação de rescisão contratual “... a fim de declarar rescindido o contrato entre as partes, com data retroativa à decisão inicial proferida em 20/03/2023, condenando as rés ao pagamento do valor correspondente a 90% do que foi pago pelos autores, autorizadas as retenções do débito de IPTU em aberto do período em que o autor ficou na posse direta do bem, conforme fundamentação acima, o qual deverá ser pago de uma só vez e acrescido de correção monetária de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação. Condeno as rés ainda ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais que fixo em 10% sobre o valor da condenação.”.

Oposição de embargos de declaração às fls. 194/204, rejeitados às fls.

220.

Alega a ré-apelante, em síntese, tratar-se de julgamento *ultra petita* uma vez que os autores pleitearam a restituição de 80% dos valores pagos, não podendo o julgador fixar em 90%, que não se determinou a reintegração da apelante na posse no lote, que o contrato foi celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, devendo ser observada a penalidade de 10% sobre o valor atualizado do contrato e não sobre os valores pagos, que faz jus à taxa de fruição, que a devolução não deve abranger juros e multas pagos em razão de atraso das parcelas e que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado. Requer a reforma de parte da r. sentença.

O recurso é tempestivo (fls. 222/223) e preenche os requisitos de admissibilidade.

Contrarrazões às fls. 241/250, pugnando pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

A relação entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

Incontroverso que a rescisão do contrato de compra e venda ocorreu por desistência dos adquirentes do lote e ausência de culpa da promitente vendedora.

Nesses casos, prevalece o entendimento de que, apesar de se tratar de resolução do contrato por iniciativa do adquirente, não se pode negar-lhe o direito à restituição de parte dos valores pagos.

A súmula 543 do E. STJ dispõe que "*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 súmula 01 desta E. Corte dispõe que "*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".

Incontroverso nos autos que o compromisso de compra e venda de foi firmado dentro da vigência da Lei nº 13.786/2018.

A pretendida rescisão do contrato, embora celebrado dentro da vigência da Lei nº 13.786/2018, encontra suporte no art. 53 do CDC, segundo o qual, *"Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado."*, devendo ser observada a onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC), bem como considerado o lapso temporal havido entre a contratação até a rescisão almejada pelo comprador.

Por outro lado, não se pode olvidar do disposto no art. 413 do Código Civil, segundo o qual *"A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio"*.

Portanto, na espécie, não se trata de negar a vigência ou deixar de observar a aplicação da "lei de distrato", mas sim de atender aos princípios gerais de direito diante do caso concreto, proporcionando uma decisão mais equilibrada, mediante o cotejo das alterações legais impostas pela Lei nº 13.786/2018 com as demais normas do ordenamento que regem a relação jurídica estabelecida entre as partes.

Aliás, o art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, em vigor a partir da edição da Lei nº 13.786/2018, dispõe sobre a restituição de valores pagos, em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente.

A aplicação do percentual de retenção de 10% sobre o valor total do

contrato (art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, em vigor a partir da edição da Lei nº 13.786/2018) mostra-se flagrantemente desproporcional, implicando no inaceitável enriquecimento sem causa do loteador, colocando o consumidor em evidente desvantagem excessiva. Ademais, referido art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 estabelece um limite máximo de retenção, cuja aplicação não dispensa a devida análise das peculiaridades do caso concreto, tampouco a observância do disposto no mencionado art. 413 do Código Civil.

Desse modo, diante das peculiaridades do caso, afigura-se razoável limitar a retenção pela ré em 20% dos valores comprovadamente pagos pelos autores, a título de cláusula penal, conforme pleiteado na inicial da ação (item 1.3 – fls. 14). Nesse sentido, precedentes do C. STJ:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. LIMITES. FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. SEGURO PRESTAMISTA. ARRAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO.

1. A falta de prequestionamento do artigo apontado como violado, atrai o óbice da Súmula nº 282/STF.
2. A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto.
3. Na hipótese, rever o percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.
4. No caso em apreço, alterar as conclusões firmadas no acórdão recorrido em relação a devolução do seguro prestamista e das arras, exigiria o reexame de fatos, provas e de cláusulas contratuais por este Corte, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso.
6. Agravo interno não provido."¹

¹ AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.653.920/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE VIOLOU AS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO VIOLAÇÃO DA SÚMULA N. 518/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELA EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL DE 15% QUE SE COADUNA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.

1. Nos termos da Súmula n. 543 desta corte, "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".

2. Hipótese em que o juízo de primeira instância determinou a devolução dos valores pagos pelo autor com retenção de 15% à ré. Sentença restabelecida. Não incidência, no caso dos autos, das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes. Agravo interno improvido."²

No mesmo sentido, recente precedente desta E. 34ª Câmara:

"RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de valores. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária para entrega futura. Rescisão motivada pela falta de obtenção do financiamento bancário pela promitente compradora. (ii) Sentença de parcial procedência, declarando rescindido o negócio jurídico, com condenação da promissária vendedora à restituição de 80% dos valores pagos, descontada a comissão de corretagem. (iii) Insurgência de autora e ré. Irresignações imprósperas. (iv) Possibilidade de rescisão do contrato, sendo irrelevante a existência de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. (v) Descabimento da pretensão autoral de restituição de 100% dos valores pagos, dada a culpa da autora pelo desfazimento do negócio, diante da não obtenção de financiamento imobiliário. (vi) Ainda que se trate de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, faz-se necessário harmonizar a Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato Imobiliário) com o Código de Defesa do Consumidor e com o Código Civil. Retenção de 50% dos valores pagos que, nesse contexto, se revela abusiva, porque impõe ao consumidor obrigação manifestamente desproporcional. (vii) Devolução

² AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.370/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023

de 80% do que foi pago que se revela razoável e proporcional. (viii) Desconto dos valores pagos a título de comissão de corretagem que, ademais, se revela possível, conforme jurisprudência consolidada no âmbito do C. Superior Tribunal de Justiça. (ix) Recursos desprovidos.”³

No caso concreto, não houve demonstração, por parte da ré, da necessidade de fixação da pena convencional no percentual de 10% sobre o valor atualizado do contrato, sendo imperiosa a conclusão de que a retenção, por parte da loteadora, no percentual de 20% sobre o valor total pago pelos autores mostra-se suficiente para reposição de eventuais perdas da parte ré com a rescisão do contrato, valendo mencionar a possibilidade de revenda do lote pelo preço de mercado, repondo, dessa forma, eventuais prejuízos com a rescisão do contrato celebrado.

Assiste, pois, razão à apelante, no que se refere ao julgamento *ultra petita*, já que o pedido foi de (fls. 14 da inicial da ação) “... *devolução aos Autores de 80% dos valores efetivamente pagos a Ré.*”, inviabilizado a determinação de devolução de 90%, como constou do r. *decisum*.

Ressalta-se que, declarada a rescisão do contrato, obviamente que a ora apelante deve ser reintegrada na posse imóvel, por ser corolário lógico da decisão declaratória.

Frisa-se que não se cogita de exclusão de eventuais pagamentos de multa e juros na hipótese de adimplemento de parcelas em atraso, sob pena de albergar-se o enriquecimento sem causa.

A correção monetária, nesses casos, deve incidir a partir de cada desembolso uma vez que, como cediço, constitui mero mecanismo de recomposição do valor histórico, de modo a evitar a corrosão do poder aquisitivo da moeda, não implicando em qualquer acréscimo do valor histórico.

Não há que se falar em parcelamento desses valores, já que implicaria em evidente desvantagem excessiva aos consumidores.

No que se refere à incidência dos juros legais de mora, assiste razão à ora apelante uma vez que, nas hipóteses de resolução do compromisso de compra e

³ Apelação 1075649-76.2022.8.26.0100 – TJSP 34ª Câm. Dir. Privado – Rel. Des. Issa Ahmed – j. em 13/05/2024

venda por culpa do compromitente comprador, os juros devem incidir a partir da data do trânsito em julgado. Tal entendimento encontra-se em conformidade com as decisões do E. STJ e desta E. 34ª Câmara:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARRAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. DIREITO DE RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 20%. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. JUROS DE MORA. A PARTIR DO TRÂNSITO. PRECEDENTES. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Quanto à alegação de violação dos arts. 417 e 418 do CC, que tratam das arras ou sinal, observa-se que tal questão não foi discutida no acórdão recorrido e não foram opostos embargos de declaração quanto ao ponto. Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador.

4. Quanto à taxa de fruição, nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (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).

5. Por fim, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, uma vez que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Já a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

6. A aferição do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, mostra-se inviável em recurso especial, tendo em vista a circunstância obstativa decorrente do disposto na Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido."⁴

⁴ AgInt no REsp n. 2.049.633/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem" (AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).

2. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

3. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

4. Agravo interno não provido."⁵

"Apelação Cível. Compromisso particular de compra e venda de lote de terreno. Resolução contratual. Sentença de parcial procedência. Inconformismo dos autores. Parcial acolhimento. Quantum objeto de devolução que deve sofrer incidência de correção monetária desde cada desembolso e de juros moratórios a partir do trânsito em julgado (REsp n. 1.740.911/DF, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC). Descabimento da devolução da quantia desembolsada pelos pretensos-adquirentes a título de seguro prestamista. Sucumbência a cargo dos autores tendo em conta que as rés decaíram minimamente do pedido. Inteligência do parágrafo único do art. 86 do CPC. Recurso parcialmente provido."⁶

No que tange à taxa de fruição, tratando-se de lote de terreno não edificado e não havendo qualquer notícia nos autos sobre a utilização do bem por parte dos compradores do imóvel em discussão, ou comprovação de eventual prejuízo efetivo à loteadora, não há que se falar em retenção de qualquer montante a título de indenização pela indisponibilidade e eventual fruição do terreno.

Vale destacar que mesmo na hipótese de edificação inacabada no lote,

⁵ AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022

⁶ Apelação 1002776-80.2022.8.26.0358 – TJSP 34ª Câmb. Dir. Privado – Rel. Des. Rômulo Russo – j. em 29/08/2023

sem condições para moradia, mostra-se evidente que o comprador não usufruiu do imóvel como residência, não se justificando sua condenação no pagamento da taxa de fruição ou ocupação.

Desse modo, não havendo como afirmar que o imóvel tenha sido ocupado e tampouco que estivesse em condições de pronta exploração econômica, fica afastada a pretensão da ré quanto ao recebimento da taxa de fruição ou de ocupação.

Em recente julgado, o C. STJ decidiu que a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar o entendimento de que é indevida a taxa de ocupação ou de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

4. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das

recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.”⁷

Colacionam-se precedentes desta E. Corte no sentido de que é indevida a taxa de fruição/ocupação em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote, mesmo com edificação inacabada:

“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.”⁸

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS E INDENIZAÇÃO DE BENFEITORAIS. ABUSIVIDADE NO CONTRATO. RECONHECIDA. PERÍCIA CONTÁBIL QUE RECONHECEU A PRÁTICA DE ANATOCISMO. RESCISÃO POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. RÉ QUE NÃO FAZ JUS À MULTA CONTRATUAL, TAMPOUCO À RETENÇÃO DE VALORES.

⁷ REsp n. 2.113.745/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024

⁸ Apelação 1000612-52.2020.8.26.0152 – TJSP 34ª Câm. Dir. Privado – Rel. Des. L.G. Costa Wagner – j. em 30/09/2022

DESACOLHIMENTO DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE. CONSTRUÇÃO INACABADA, TORNANDO IMPOSSÍVEL A SUA UTILIZAÇÃO PELOS AUTORES. INADMISSIBILIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSOS IMPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA, COM OBSERVAÇÃO. 1. A análise das cláusulas contratuais deixa evidenciada a existência de abusividade contratual. Prática de anatocismo devidamente comprovada por perícia técnica, permitindo o pleno convencimento a respeito. Hipótese de rescisão motivada por culpa da ré, que afasta a pretensão de recebimento de multa contratual e retenção de percentual de valores pagos. 2. Não tendo os autores desincumbido do ônus probatório respectivo, correto se apresenta o desacolhimento do pedido de indenização por supostas benfeitorias. 3. No que diz respeito ao pedido de indenização pela fruição do imóvel, observa-se que se trata da compra de um lote, um terreno com edificação inacabada. Com efeito, os autores não usufruíram economicamente do bem, o que afasta a pretendida reparação. 4. Tratando-se de responsabilidade contratual da ré, os juros de mora devem ser contados a partir da citação (art. 240 do CPC). 5. Diante desse resultado, por incidência do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se a 15% sobre o valor atualizado da condenação, o montante dos honorários advocatícios de responsabilizada da parte demandada.”⁹

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO. A taxa de ocupação/fruição não é cabível no presente caso, uma vez que o imóvel em questão é um lote de terreno com uma construção inacabada, sem condições de moradia. O apelado não obteve qualquer benefício econômico do lote, não havendo fruição do bem. Ademais, a interrupção das obras e a inadimplência ocorreram devido à incapacidade econômica do apelado, não havendo justificativa para a cobrança da referida taxa. Sentença mantida. Recurso desprovido.”¹⁰

No que se refere aos ônus da sucumbência, evidente que, não tendo os autores obtido sucesso na tentativa de resolução amigável do contrato, sendo necessário o ajuizamento da presente ação para fazerem valer o direito reclamado, imperiosa a aplicação do princípio da causalidade.

Tendo em vista o provimento parcial do recurso, deixa-se de aplicar o

⁹ Apelação 1012695-47.2023.8.26.0071 – TJSP 31ª Câm. Dir. Privado – Rel. Des. Antonio Rigolin – j. em 22/10/2024

¹⁰ Apelação 1001028-54.2023.8.26.0042 – TJSP 2ª Câm. Dir. Privado – Rel. Des. Fernando Marcondes – j. em 25/06/2024

disposto no art. 85, § 11, do CPC.

Necessário, *ex officio*, observar as consequências da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, em 30/08/2024.

Como cediço, a correção monetária e a incidência de juros integram o pedido de forma implícita, tratando-se de matéria de ordem pública.

Para aplicação da nova sistemática introduzida pela Lei nº 14.905/2024 deve ser observado, por analogia, o paradigma que pacificou o conflito intertemporal entre o art. 1.063 do Código Civil de 1916 e o art. 406 do Código Civil de 2002, quando do julgamento do REsp n. 1.112.743/BA, em sede de recursos repetitivos.

Desta forma, de ofício, observa-se que até 29/08/2024 a correção monetária deverá ser calculada com base na tabela do TJSP e os juros de mora serão de 1% ao mês e, se ausente convenção ou previsão em lei específica, a partir de 30/08/2024 a atualização monetária se dará pelo IPCA, acrescentando-se, a título de juros de mora, o resultado obtido pela dedução do IPCA da taxa SELIC, se positivo, sendo que, na eventual hipótese de a variação do IPCA ser superior à taxa SELIC, não haverá aplicação de taxa de juros, conforme disposto nos arts. 389 e 406, ambos do Código Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, com observação, de ofício, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora