



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280573

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002508-65.2023.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante/apelado EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUATRO IRMÃOS DE ITAPETININGA LTDA, é apelada/apelante DANIA GADRI HUSNI ABDUL KAREEM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002508-65.2023.8.26.0269

Apelante: **Empreendimentos Imobiliários Quatro Irmãos de Itapetininga Ltda.**

Apelada: **Dania Gadri Husni Abdul Kareem .**

Comarca: Itapetininga – 1ª Vara Cível.

Magistrado: **Jairo Sampaio Incane Filho.**

V O T O N° 13325

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO. INCIDÊNCIA DA NORMA DO ART. 32-A, L. 6.766/79, COM REDAÇÃO DA L. 13.786/18. MITIGAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL QUE, EMBORA POSSÍVEL, NÃO SE APLICA À HIPÓTESE. INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS. NECESSIDADE. POSSE DE BOA-FÉ.

1. A inadimplência da promissária-compradora é incontroversa, sendo aplicável à restituição das quantias por ela desembolsadas as deduções previstas na Lei 6.766/79, com a redação conferida pela Lei do Distrato.

2. A indenização por benfeitorias é devida, considerando a posse de boa-fé, ficando a reintegração de posse condicionada à avaliação e liquidação do saldo devedor, caso se constate débito por parte da vendedora.

3. Em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda de lote não edificado, o entendimento adotado pelo c. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 2.113.745/SP é no sentido do afastamento da indenização pela fruição, ainda que constatada a edificação superveniente à celebração do negócio jurídico.

4. Recursos parcialmente providos.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual que **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUATRO IRMÃOS DE ITAPETININGA LTDA** promove em face de **DANIA GADRI HUSNI ABDUL KAREEM**, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 327/332 e 376/377, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação ... para:
(1) DECLARAR resolvido o contrato ... (2) REINTEGRAR a requerente na posse do mencionado imóvel, em decorrência do inadimplemento contratual da parte ré, APÓS a indenização pelas benfeitorias, cujo valor será

apurado em cumprimento de sentença; (3) DECLARAR a perda, pela ré, de 20% de tudo o que pagou à autora; (4) CONDENAR a ré ao pagamento da taxa de ocupação do imóvel no correspondente a 0,75% sobre o valor do contrato; (5) CONDENAR a ré ao pagamento de despesas relativas a contas consumo, impostos e taxas devidas à associação de moradores incidentes sobre o imóvel, até a data da ocupação. A autora, em consequência, fica obrigada a restituir à ré, sob pena de infração ao art. 53 do CDC, o remanescente de tudo o que recebeu, devidamente atualizado desde os respectivos desembolsos, observado ainda o abatimento de valor equivalente ao tempo de uso do imóvel, correspondente a 0,75% ao mês, sobre o valor do contrato, a título de fruição pelo uso e gozo, contados da mora até efetiva reintegração e posse definitiva, com correção monetária, desde o mês de referência, acrescida de juros de mora, no percentual de 1% ao mês, a partir da data da citação ou do vencimento, o que ocorrer por último, tudo apurado em oportuna liquidação. Sendo as partes credoras e devedoras concomitantemente, todos os valores devem ser compensados oportunamente. Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, bem como honorários sucumbenciais em favor do advogado da parte adversa, que fixo em 10% sobre o valor da causa.

Apelam as partes. A autora alega, preliminarmente, que a r. sentença é nula por vício de fundamentação, deixando de apreciar a ausência de impugnação específica em relação a parte da pretensão e incidência da Lei 13.786/18. No mérito, aduz que: a) a requerida não provou qualquer pagamento e, ainda que comprovado, o respectivo montante haveria de ser compensado com o saldo devedor por ela acumulado; b) houve a perda do sinal, na forma dos arts. 417/418, CC e art. 32-A, II, L. 6.766/79; c) cabe multa contratual na forma do art. 416, CC e art. 32-A, I, L. 6.766/79; d) em razão da inadimplência, não cabe indenização por benfeitorias; e) em razão da mora, não deve incidir correção monetária sobre o valor pago pela recorrida, sendo os juros devidos apenas a contar do trânsito em julgado; f) a requerida deve responder integralmente pela sucumbência, na forma do art. 86, parágrafo único, CPC. A requerida, por sua vez: a) questiona o percentual de retenção das quantias vertidas em pagamento; b) opõe-se à possibilidade de reintegração de posse *“sem promover uma justa indenização pelas*

benfeitorias realizadas”, bem assim sobre a taxa de ocupação arbitrada, “*pois não há nos autos qualquer comprovação de que a Apelada sofreu prejuízos reais com a ocupação*”, prestando por seu afastamento ou a sua redução para 0,5% ao mês; c) a condenação em despesas de consumo, impostos e taxas associativas é indevida, pois devem ser pagos pelo proprietário.

Processados os recursos com preparo e contrarrazões.

É o relatório.

2. Cuida-se de demanda em que a autora pretende a rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplência da promissária-compradora. O instrumento, firmado em 02/07/2019, submeteu-se aos efeitos da Lei 13.786/18, em especial no que diz à redação conferida ao art. 67-A, da Lei 4.591/64 e 32-A, da Lei 6.766/79. A ausência de expressa alusão esse fato não importa vício de nulidade da r. sentença, resguardada a possibilidade de reforma, caso se constate desconformidade entre a fundamentação e o regramento jurídico aplicável à espécie.

Observados os limites cognitivos devolvidos pelos recursos interpostos, não remanesce controvérsia sobre a inadimplência da requerida, de modo que a controvérsia reside nas consequências da rescisão culposa da promessa de compra e venda.

Dispõe o art. 32-A, da Lei 6766/79 que, no caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, “*deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel*”.

Deste montante, cabe abatimento da: a) taxa de fruição de até 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, entre a posse do imóvel até

a restituição; b) cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a 10% do valor atualizado do contrato; c) encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; d) débitos de IPTU, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; e) comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Quanto à taxa de fruição, Márcio André Lopes Cavalcante ressalta que a exegese acolhida pelo e. STJ foi a de que *“o mero exercício da posse do imóvel por parte do promissário comprador não basta para sua condenação ao pagamento de taxa de ocupação/aluguéis, pois seria preciso, para tanto, que o comprador tivesse fruído de uma vantagem (enriquecimento do beneficiário) que deveria, com segurança e por justa causa, ter ingressado no patrimônio da recorrente (empobrecimento do lesado)”*.¹

Nesse sentido, em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda de lote não edificado, o entendimento adotado pelo e. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 2.113.745/SP é no sentido do afastamento da indenização pela fruição, ***ainda que constatada a edificação superveniente*** à celebração do negócio jurídico, pois não se verifica enriquecimento sem causa dos adquirentes. Neste sentido:

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

¹ artigo veiculado no site www.buscadordizerodireito.com.br, acessado em junho de 2023, com alusão aos seguintes julgados: 3ª Turma. REsp 1.936.470-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 26/10/2021 (Info 718); AgInt nos EDcl no REsp n. 1.981.639/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, DJe de 28/4/2023

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.²

No que tange à indenização devida pelas acessões realizadas, agiu também com acerto a d. magistrada sentenciante, pois demonstrada em sede de contestação/reconvenção a existência de edificação erigida no lote adquirido a ensejar a indenização, cujo valor atual deverá ser apurado por meio de perícia a ser realizada em fase de liquidação, sendo certo que a avaliação técnica foi requerida pela adquirente em réplica (fls. 181). Nesse sentido, a propósito, já decidiu este e. Tribunal de Justiça: Apelação. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. Contrato de Compra e Venda de Lote. Pretensão de rescisão do contrato, com restituição dos valores pagos e indenização de benfeitorias. Reconvenção da ré. Sentença de parcial procedência da ação e reconvenção. Recurso do autor. Inaplicabilidade das regras de rescisão dispostas na Lei n.º 13.786/2018 por se tratar de contrato celebrado anteriormente à vigência do diploma. Caso em que a retenção de 25% do montante pago pelo autor para compensação pelo desfazimento do negócio, conforme estabelecido na sentença recorrida, revela-se adequada, além de estar em conformidade com o patamar estabelecido por esta 5ª Câmara de Direito Privado. Sentença reformada para condenar o réu no pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no lote objeto da ação. Inadimplência parcial do adquirente que não afasta a sua boa-fé na edificação, posto que comprovada a sua

² STJ; REsp nº 2.113.745/SP; Relator a: Ministra Nancy Andrighi; Órgão Julgador: Terceira Turma; Data de Julgamento: 14/05/2024; Data de Publicação: 17/05/2024.

intenção de aquisição de lote para construção de prédio residencial. Recurso provido em parte.³

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de Rescisão Contratual e Reintegração de Posse. Insurgência da Autora contra sentença de parcial procedência. Pedido para que a Apelante seja desobrigada a indenizar a Apelada pelas benfeitorias realizadas, em razão de ter esta acrescido construção sobre terreno alheio, evidenciando sua má-fé. Não acolhimento. Venda de lote não edificado. Posterior realização de benfeitorias que beneficiará a Apelante, após justa indenização à Apelada, a qual deve ser mantida. Precedentes desse E. Tribunal de Justiça. Requerimento para que conste a base de cálculo e parâmetros da indenização pela benfeitoria ou acessão, determinando a apresentação das notas fiscais da construção, sequer ventilado na exordial, não podendo ser conhecido nesta esfera recursal. De mais a mais, ainda que pudesse ser conhecida a tese inovadora, o pedido não altera o entendimento citado na r. sentença combatida de que a apuração do valor devido deverá ser realizada em eventual liquidação e/ou cumprimento de sentença. Inexistência de insurgência da Apelada no que tangencia à condenação ao pagamento do percentual de 1% sobre a fruição do imóvel, o que impede a readequação do patamar fixado, eis que vedada a reformatio in pejus. Isto porque, além da quantia arbitrada na origem estar além daquela comumente adotada por esse E. Tribunal de Justiça pela fruição de imóvel edificado, na esteira do entendimento recente firmado pela Corte de Justiça Especial, é indevida a cobrança de taxa de fruição quando o objeto da compra e venda é um lote sem edificação, mesmo que depois o promitente comprador tenha construído no local. Sentença mantida. RECURSO CONHECIDO EM PARTE, e na parte conhecida, NÃO PROVIDO.⁴

Além de não ser o caso de aplicação da taxa de fruição, não cabe também a pretendida perda integral das parcelas vertidas pela requerida, exegese que se colhe do caput do art. 32-A, da Lei 6766/79 e do art. 53, CDC, admitindo-se o abatimento da multa contratual, com a ressalva de que o teto de 10% sobre o valor do contrato não é impositivo, podendo ser reduzida de forma equitativa, na forma do art. 413, CC.

³ TJSP; Apelação nº 1004146-56.2022.8.26.0306; Relator: Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Comarca de José Bonifácio; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024.

⁴ TJSP; Apelação nº 1004061-24.2023.8.26.0019; Relator a: Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Americana; Data do Julgamento: 21/11/2024; Data de Registro: 21/11/2024.

Contudo, considerando o preço do imóvel (R\$ 159.749,79) quando da celebração do contrato, em 02/07/2019, a retenção de 10% sobre o valor atualizado do imóvel não se revela abusiva, em especial se considerado o lapso de tempo pelo qual se estendeu a relação jurídica, com alusão ao pagamento de parcelas que alçam a quantia de R\$ 138.140,00 (fls. 424).

Atualizado o valor do imóvel pela tabela de débitos judiciais deste e. sodalício, em março de 2025 o referido valor seria de R\$221.035,70, de modo que a retenção de 10%, ou seja, R\$22.103,57, representa aproximadamente 16% das quantias vertidas pela requerida, o que se revela razoável e proporcional.

No mais, cuidando-se de arras confirmatórias, não se cogita de restituição de forma independente, de modo que o valor deve integrar o montante passível de restituição, observado o teto de 10% do valor do contrato.

Quanto aos valores pagos pela requerida, cuida-se de informação comum, com a ressalva de que a requerente dispõe de instrumentos contábeis aptos à exibição judicial em juízo. Embora se tratasse de informação que deveria acompanhar a petição inicial (art. 320, CPC), nada que essa informação sobrevenha aos autos na fase de execução.

As benfeitorias são indenizáveis, posto se tratar de posse de boa-fé (art. 1.219, CC), não sendo o caso de acolhimento de exegese que, por via oblíqua, importe o enriquecimento sem causa. Pelos mesmos fundamentos, a reintegração de posse depende de prévia avaliação e indenização das benfeitorias, na forma da lei civil, permitindo-se acerto de contas com o saldo devedor da requerida.

Neste interregno, contudo, responde a requerida pelas

despesas *propter rem*, bem assim por aquelas que, embora de natureza pessoal, se refiram à utilização da coisa, como despesas de consumo, condomínio e taxas associativas.

As parcelas devem ser atualizadas monetariamente, por expressa dicção legal, pelos índices do contrato. Referido critério incide até a data da citação, quando passa a incidir a tabela de débitos judiciais editadas por este e. sodalício. Os juros, cuidando-se de mora dos compradores, incidem a partir do trânsito em julgado, observando-se quanto aos cálculos o disposto no art. 406, § 1º., CC.

Decaindo autora e requerida de parcela de sua pretensão, recíproca é a sucumbência. Nada obstante, levando-se em conta a inadimplência enquanto fundamento do pedido de rescisão contratual, constata-se que a requerida decaiu de parcela preponderante de sua pretensão, sendo o caso, portanto, de responsabilizá-la integralmente pelas custas, despesas do processo e verba honorária sucumbencial, tal como arbitrado em primeiro grau (art. 86, parágrafo único, do CPC).

3. Ante o exposto, *dá-se provimento parcial aos recursos.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator