



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284945

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000041-88.2021.8.26.0397, da Comarca de Nuporanga, em que é apelante/apelado CRUGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado/apelante ADENILSON VAN HAANDEL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: Cruger Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Adenilson Van Haandel

Apelados: Os mesmos

Apelação nº 1000041-88.2021.8.26.0397 – Vara Única de Nuporanga

Voto nº 31.115

Compromisso de compra e venda. Demanda de resolução de contrato, cumulada com pedido de reintegração de posse e indenização, movida por pela compromissária-vendedora contra o compromissário-comprador, fundada em alegado descumprimento contratual em função do inadimplemento das prestações assumidas. Julgamento conjunto com demanda de resolução do mesmo contrato de iniciativa do adquirente. Insurgência de ambas as partes. Resolução por inadimplemento do comprador. Contrato anterior à Lei nº 13.786/2018. Orientação do STJ no sentido da adoção do percentual-padrão de 25% (vinte por cento) a título de retenção permitida à vendedora, como compensação pelas despesas havidas e sanção ao descumprimento contratual (REsp nº 1.723.519/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019). Sentença recorrida, que fixou o percentual de retenção em 20% das quantias adiantadas pelo comprador, reformada nesse particular. Retenção da comissão de corretagem que não se sustenta, sequer efetivamente discriminada no contrato. Verba, para os contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018, entendida como despesa administrativa da vendedora, devendo, igualmente, ser abrangida pelo percentual de retenção. Orientação do STJ a respeito. Restituição dos valores desembolsados a ser feita pela vendedora em uma única parcela. Súmula nº 2 do TJSP. Descabimento, por outro lado, da cobrança de taxa de fruição, em se tratando de lote não edificado, ainda que formalmente transmitida a posse ao adquirente e por ele edificada residência no local. Orientação do STJ a esse respeito. Sentença reformada no particular. Insurgência da alienante quanto ao parâmetro para o cálculo das benfeitorias inócuas. Sentença que não fixou a indenização com base no valor de mercado do bem, determinando tão somente a apuração em liquidação de sentença. Apuração que deve ter como base no valor investido com a edificação construída no terreno. Pretensão da vendedora de compensação dos valores das benfeitorias com os necessários a pretensa

demolição que se tem por descabida. Tentativa de inovação em sede recursal, fugindo aos termos da defesa nesse particular. Alteração, ademais, da distribuição dos encargos da sucumbência, em atenção aos decaimentos proporcionais. Pretensão da vendedora de arbitramento, por equidade, dos honorários advocatícios. Descabimento. Orientação vinculante do STJ (Tema nº 1.076). Sentença reformada nestes aspectos, com manutenção do julgamento de parcial procedência das demandas, com ampliação do percentual de retenção em favor da vendedora e afastamento da taxa de fruição. Apelações de ambas as partes parcialmente providas.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 187/190, integrada pela decisão de fl. 235, julgou conjuntamente demanda de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cumulada com pedido de reintegração de posse, movida por pela compromissária-vendedora contra o compromissária-comprador, fundada no inadimplemento das prestações assumidas (Proc. nº 1000041-88.2021.8.26.0397), e demanda de resolução do mesmo contrato, cumulada com pedido de indenização pelas benfeitorias e acessões (Proc. nº 1000096-68.2023.8.26.0397), ajuizada pelo adquirente em face da loteadora, dando pela parcial procedência de ambas; entendeu, o MM. Juiz, para tanto, não ter o acordo celebrado entre as partes natureza de novação da dívida, mas sim de confissão da dívida. Reconheceu, outrossim, a confissão da mora pelo comprador, e bem assim a ocorrência da resolução contratual, com necessidade de devolução parcial dos valores ao adquirente. Em função disso, declarou a extinção do contrato, por culpa do comprador, determinando a reintegração da vendedora na posse do bem, após o trânsito em julgado. Impôs, outrossim, a restituição dos valores desembolsados pelo adquirente, reconhecendo, contudo, em favor da ré, o direito à retenção de 20% (vinte por cento) das parcelas pagas, à luz da jurisprudência do STJ, por ser o contrato anterior à Lei nº 13.786/2018. Reconheceu, ademais, ser cabível a cobrança de taxa de fruição em favor da vendedora, no valor de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel ao mês, a partir da data da constituição da mora até a efetiva

reintegração de posse, condenando o adquirente ao pagamento desse valor. Condenou o comprador, outrossim, ao pagamento dos valores suportados pela vendedora a título de IPTU e taxas, atualizados desde cada pagamento e com juros de 1% ao mês desde a citação, até a efetiva reintegração de posse. Declarou, outrossim, o direito do adquirente de indenização pelas benfeitorias, a serem apuradas em liquidação, determinando a compensação do valor com o crédito da alienante. Em razão da sucumbência recíproca, por derradeiro, determinou o rateio das custas, na proporção de 66% ao adquirente e 34% à alienante, condenando ambas as partes ao pagamento de honorários sucumbenciais, a ré no percentual de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor a ser arbitrado quanto às benfeitorias, e o adquirente no equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida apurada, sem deduções.

Apelam ambas as partes, em caráter principal.

Quanto à vendedora (fls. 211/229), insiste na retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos a título de pena convencional, nos termos da cláusula 6.4 do contrato. Pugna, outrossim, pela devolução de forma parcelada, tendo em vista o inadimplemento pelo adquirente, à luz da Súmula 543 do STJ e do art. 32-A, §1º, I e II, da Lei nº 13.786/2018. Reitera, outrossim, a necessidade de retenção da comissão de corretagem, por não ter relação com os valores pagos pelo imóvel, tratando-se de relação jurídica diversa. Aduz ser devida a taxa de fruição desde a imissão na posse em 19/1/2017, e não desde a data da constituição da mora, como fixado pela r. sentença. Quanto às benfeitorias, argumenta ser devido o pagamento somente dos materiais efetivamente pagos na obra, e não de indenização com base no valor comercial do bem, sob pena de enriquecimento ilícito, argumentando, ademais, a necessidade de compensação com os valores necessários à demolição e à legalização da obra, nos termos da cláusula 6.7.1 do contrato firmado. Refuta, ademais, o valor dos honorários de sucumbência, aduzindo serem excessivos, postulando a fixação por equidade. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença para esses fins.

O comprador (fls. 241/259), por sua vez, sustenta a necessidade de redução do percentual de retenção para 10% (dez por cento) do valor pago,

sustentando a excessividade do percentual de 20% para os parâmetros do Código de Defesa do Consumidor, além de argumentar não ter a vendedora demonstrado os gastos que supostamente teria sofrido. Refuta, outrossim, a taxa de fruição aplicada, argumentando tratar-se de lote não edificado (terreno baldio), entregue sem qualquer construção. Subsidiariamente, defende a necessidade de imposição de um limitador quanto aos valores a serem aplicados a título de taxa de fruição, de modo a não atingirem 100% (cem por cento) dos valores pagos, o que caracterizaria confisco. Por derradeiro, refuta a distribuição dos encargos de sucumbência, argumentando não ter restado vencido em nenhum dos pedidos da demanda de resolução contratual por ele ajuizada (Proc. nº 1000096-68.2023.8.26.0397). Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença quanto a esses aspectos.

Os recursos, que são tempestivos, foram devidamente processados, com a apresentação de contrarrazões por ambas as partes no prazo legal (fls. 265/282 e 308/318); deixou o adquirente-apelante, outrossim, de promover o recolhimento do preparo, por ser beneficiário da gratuidade processual.

É o relatório.

Prosperam, em parte, ambos os inconformismos.

Abstraído o tumulto processual promovido pelas partes, as quais, apesar de se manifestarem, deixaram de apresentar contestações nas respectivas demandas, a resolução contratual, no caso, é fato consumado, envolvendo a espécie hipótese de rompimento fruto da mora confessada do adquirente.

Pois bem. Verifica-se que, para os contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018, como é o caso dos autos (e aos quais, também segundo orientação jurisprudencial assente – conquanto com a devida vênia equivocada -, não se aplica esse diploma), o Superior Tribunal de Justiça vinha observando margem de flutuação, no tocante aos percentuais de retenção tolerada, entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total adiantado pelo adquirente (cf. AgInt no REsp nº 1.809.838/SP, 4ª T., Rel. Min. Marco Buzzi, j. 27/8/2019, DJe 30/8/2019; AgInt no AREsp nº 1.247.150/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 28/8/2018, DJe 10/9/2018;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

e AgRg no AREsp nº 807.880/DF, 4ª T., Rel. Min. Raul Araújo, j. 19/4/2016, DJe 29/4/2016).

Mais recentemente, entretanto, essa mesma Corte acabou por se ater objetivamente ao percentual de 25% como percentual-padrão adequado ao ressarcimento dos prejuízos causados ao credor, como segue:

“(...) O promissário-comprador pode demandar em juízo a rescisão com a consequente devolução das parcelas pagas, ainda que tenha dado causa à rescisão do contrato, contudo nessa situação a jurisprudência do STJ “passou adotar um padrão-base de cláusula penal, consistente na retenção de 25% das parcelas desembolsadas pelo comprador, em casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento” (AgInt no RESP 1.830.612/SP, 4ª Turma, DJe de 13/08/2020). Precedentes.(...)” (AgInt no AgInt no AREsp nº 1.644.843/DF, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 21/9/2020, DJe 24/9/2020).

“1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. 2. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp nº 1.777.117/SP, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 23/11/2020, DJe 2/12/2020).

“(...) Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.(...)” (REsp nº 1.723.519/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

Adotada, então, essa linha de raciocínio, acolhe-se o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

inconformismo da alienante, nesse particular, para elevar o percentual de retenção, relativamente aos valores pagos, a 25% (vinte e cinco por cento) do total atualizado, ficando, por consequência, rejeitado o inconformismo do adquirente nesse particular, no sentido de redução do percentual fixado.

Quanto à comissão de corretagem, ainda que haja no contrato previsão expressa de pagamento da comissão de corretagem pelo comprador, não houve sequer discriminação do valor (cf. fl. 65). E o STJ entende que, na resolução por culpa do adquirente e, ainda uma vez, em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018, que trouxe disciplina diversa para o tema - o valor pago deve ser restituído, apenas com dedução do percentual de retenção aplicável.

Nesse sentido:

“(...) Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente. 5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. 6. Ainda que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511/SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador. 7. Recurso especial conhecido e provido.” (REsp nº 1.820.330/SP, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/11/2020, DJe 1º/12/2020).

Sem razão, assim, a alienante quanto à possibilidade de retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, nesse ponto sendo o caso de suprir a omissão da r. sentença quanto à análise dessa questão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Prosseguindo, não assiste razão à loteadora em torno do prazo para o reembolso, isso pelo simples motivo de pretender desafiar jurisprudência vinculante em torno da matéria, que foi sumulada por este E. Tribunal de Justiça de São Paulo, o que afasta a aplicação de cláusula contratual em sentido diverso:

“Súmula nº 2 - A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”

No que se refere à taxa pela ocupação do bem, por seu turno, com razão o comprador, uma vez que, em se tratando de lote não edificado, não se faz possível a respectiva cobrança, não obstante a formal transmissão da posse ao adquirente, pela falta de exploração efetiva do bem.

E, a despeito de ter o adquirente efetivamente iniciado a edificação de sua residência no local (cf. fls. 74/76), cumpre, revendo entendimento anterior deste Relator, reconhecer o descabimento de qualquer indenização, isso em função da nova orientação adotada pelo STJ sobre a matéria.

Em recente julgado, aquela E. Corte Superior decidiu não ser a superveniência de edificação para residência no lote negociado motivo suficiente para afastar o entendimento quanto ao descabimento da 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.” (REsp n. 2.113.745/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 14/5/2024).

Fica, assim, reformada a r. sentença desse particular, para afastar a taxa de fruição reconhecida em favor da vendedora. ■■■

No tocante às benfeitorias, a alienante não questiona o cabimento em si da indenização, insurgindo-se tão somente quanto ao suposto parâmetro de cálculo, argumentando ser devido o pagamento com base no valor das mercadorias/produtos devidamente comprovados pelo adquirente, e não no valor de mercado.

A insurgência, contudo, é inócua, uma vez que a r. sentença não fixou a indenização com base no valor de mercado, determinando tão somente a apuração em liquidação de sentença, o que faz concluir pela necessidade de apuração com base no valor investido com a edificação construída no terreno.

Não há, portanto, razão para qualquer alteração da solução da r. sentença recorrida a esse respeito.

Descabida, outrossim, a pretensão da vendedora de compensação dos valores das benfeitorias com os necessários a pretensa demolição e à legalização da obra, tratando-se, com efeito, de tentativa de inovação em sede recursal, que foge aos termos da defesa.

De todo modo, ressalta-se que a compensação não teria mesmo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

cabimento, pois a alienante retomará o lote com as benfeitorias incorporadas ao seu patrimônio, sendo irrelevante as eventuais medidas posteriores a serem tomadas em relação ao bem, mesmo a futura demolição.

Fica, pois, quanto ao mérito, reformada parcialmente a r. sentença, mantida a resolução contratual, com ampliação do percentual de retenção em favor da alienante e afastamento da taxa de fruição.

Por derradeiro, é o caso de alterar a distribuição dos encargos da sucumbência.

O decaimento das partes pode-se dizer, ainda agora, recíproco e equivalente. O adquirente deu causa às duas demandas, ao pleitear a resolução e ser demandado com base, a rigor, em seu próprio inadimplemento, além de ter decaído em torno do percentual de retenção e dos valores de IPTU, na prática obtendo vantagem quanto ao ressarcimento das benfeitorias e ao não pagamento de taxa de fruição.

Assim, determina-se o rateio igualitário da sucumbência, pagando cada parte metade do total relativo às custas e despesas processuais.

Quanto aos honorários, contudo, não se justifica a pretensão da alienante de fixação por equidade.

Basta, para tanto, ter em mente o enunciado de jurisprudência vinculante formado pelo E. Superior Tribunal de Justiça no tocante ao Tema nº 1.076, destacando o caráter prioritário da aplicação dos critérios do § 2º do art. 85 do CPC para a fixação de honorários sucumbenciais, e o arbitramento por equidade apenas como hipótese excepcional.

Fica, assim, mantidos os parâmetros de fixação dos honorários, por já refletirem o decaimento recíproco havido.

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

FABIO TABOSA
Relator