



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284780

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003378-41.2022.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante LEANDRO CARLOS VIEIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GISLENE CAROLINA VICENTE DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento parcial ao recurso, na parte conhecida. V.U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36066

Apelação Cível 1003378-41.2022.8.26.0271

Apelante: Leandro Carlos Vieira da Silva

Apelados: Ideal Empreendimentos Imobiliários Ltda e Gislene Carolina Vicente da Silva

Comarca: Itapevi

Juiz: Daniele Machado Toledo

Apelação. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Taxa de fruição devida. Imóvel edificado. Autor que ergueu construção e exerceu a posse do bem durante anos. Taxa de fruição que não consiste em punição da parte culpada pela rescisão, mas em contraprestação pelo uso do imóvel. Precedentes. Percentual que comporta redução para 0,5% do valor atualizado do contrato. Montante total da taxa de fruição limitado a 20% do valor do ajuste. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido, na parte conhecida.

Trata-se de recurso de apelação contra a respeitável sentença por meio da qual, nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, foi julgada parcialmente procedente a demanda para declarar a rescisão do compromisso de compra e venda, por culpa da parte ré, que foi condenada, também, a devolver ao autor, em parcela única, a totalidade dos valores pagos, corrigidos desde cada desembolso pelo índice contratualmente estabelecido, e acrescidos de juros de mora a partir da citação, assegurando-se ao réu o direito de ser indenizado por eventuais obras irregulares a serem desfeitas. O Juízo *a quo* também garantiu ao réu o recebimento de taxa de fruição de 0,75% do valor atualizado do contrato, desde

o início da posse até a efetiva desocupação do imóvel. Pela sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais foram repartidas em 1/3 para o autor e 2/3 para o réu. Os honorários de sucumbência, por sua vez, foram fixados em 10% sobre o benefício econômico obtido pela parte autora, a serem pagos pelo réu, e em 10% sobre o proveito econômico obtido pelo réu decorrentes dos itens *iv* e *v* da sentença, a serem pagos pela parte autora (fls. 253/259). A r. sentença foi integrada para suprir omissão, em sede de embargos declaratórios, reconhecendo, também, o direito do autor de se manter na posse do imóvel até a devolução das quantias devidas pelo réu (fls. 272/273).

Apela a parte autora. Faz síntese da demanda. Alega que o Juízo *a quo*, embora tenha reconhecido a culpa exclusiva da ré pela rescisão contratual, determinou a retenção de 0,75% do valor atualizado do contrato a título de taxa de fruição. Aduz que a retenção só seria possível caso a culpa fosse do adquirente, conforme art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Afirma que a medida é contrária à jurisprudência, que tem limitado a taxa de fruição ao importe de 0,5% do valor do contrato. Requer, ao final, a reforma da sentença, para alteração da conclusão a respeito da taxa de fruição e para serem consideradas regulares as obras erigidas no imóvel (fls. 278/290).

Não houve resposta (fls. 295).

É o relatório.

O recurso comporta provimento parcial, na parte conhecida.

De início, esclarece-se que a relação jurídica entre autora e réu é disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990), que permite a proteção da parte hipossuficiente.

No caso dos autos, foi apurado que a culpa pela rescisão é do vendedor, que não comprovou a regularidade da correção monetária do valor das parcelas, que, segundo alega a parte autora, incidiu de forma contrária às cláusulas

contratuais.

Nota-se, das razões recursais, que a matéria devolvida à análise deste E. Tribunal limita-se ao cabimento ou não do pagamento de taxa de fruição pela promitente compradora e, subsidiariamente, o percentual da referida taxa. A apelante requer, também, seja reconhecida a regularidade da construção realizada no terreno.

Quanto à **taxa de fruição**, ressalte-se sua finalidade de compensação ao vendedor pelo período em que o comprador usufruiu do imóvel, sem a devida contraprestação. A esse respeito, ensina o Exmo. Des. Francisco Loureiro:

Vale ressaltar que a taxa de ocupação não é forma de penalizar a parte inadimplente e, sim, de compor equitativamente os prejuízos de ambas as partes. Recorde-se que, não fosse o contrato de compra e venda, os compradores teriam que desembolsar recursos para alugar imóvel residencial, e o alienante poderia locar seu imóvel a terceiros, ou mesmo utilizá-lo (TJSP; Apelação Cível 1000164-12.2016.8.26.0543; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Isabel - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/05/2017; Data de Registro: 17/05/2017).

Assim, de fato é devido o pagamento da taxa de fruição pelo autor, sob pena de enriquecimento sem causa, o que é vedado pelo ordenamento jurídico. Contudo, a taxa deve incidir em patamar inferior àquele fixado na r. sentença, cabendo sua redução para 0,5% do valor do contrato. Isto porque, ainda segundo a lição do Exmo Des. Francisco Loureiro, “os imóveis residenciais rendem, normalmente, 0,5% ao mês aos seus proprietários, caso locados a terceiros, calculado sobre o valor do imóvel, que correspondente grosso modo ao valor do

contrato de venda e compra, atualizado pela tabela prática do TJSP desde a data da celebração” (Apelação Cível 1000164-12.2016.8.26.0543).

De mais a mais, o montante total da taxa de fruição deve ser limitado a 20% do valor do ajuste, o que é necessário para se evitar que atinja valor desproporcional. Em casos semelhantes, já decidiu este E. Tribunal:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão de contrato e indenização por danos materiais. Inadimplemento do vendedor. Sentença de parcial procedência. Insurgência do réu. Prescrição. Inovação da argumentação recursal, apreciada dada a natureza de ordem pública da matéria. Prazo prescricional de 10 anos não transcorrido (art. 205 do CC). Termo da prescrição que, no caso, tinha início a partir da violação ao direito do autor, o que ocorreu com a quitação e ciência da impossibilidade de obter a outorga da escritura definitiva do bem (princípio da "actio nata"). Rescisão contratual. Culpa do vendedor demonstrada, pela impossibilidade de outorga e registro da escritura de compra e venda do imóvel dentro do prazo previsto em contrato. Possível a determinação de devolução integral dos valores pagos (Súmula 543 do STJ), incluindo a comissão de corretagem paga diretamente ao vendedor, tendo em vista que se trata de indenização pelo descumprimento contratual a ele imputado. Indenização por benfeitoria de rigor. Instalação de portão automático devidamente comprovada. Vedação ao enriquecimento sem causa do réu. Rejeição do pedido subsidiário atinente à devolução do imóvel no mesmo estado de conservação em que se encontrava quando da alienação. Condições

do imóvel na entrega que sequer foram provadas. Taxa de fruição. Incidência de rigor no caso concreto, a despeito da rescisão ocorrer por inadimplemento do vendedor. Imóvel edificado. Autor que exerceu a posse efetiva do bem para fins de moradia por cerca de 10 anos. Vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal. Indenização devida em 0,5% do valor do contrato ao mês, pelo período de ocupação. Montante total da taxa que deve ser limitado a 20% do valor do contrato, dadas as circunstâncias, de modo a evitar a perda substancial dos valores pagos à ré. Inteligência do art. 53 do CDC. Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação Cível 1004775-77.2021.8.26.0625; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024).

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. Sentença que julgou procedente o pedido inicial e improcedente a reconvenção, para reconhecer a culpa do vendedor pela rescisão do contrato, determinar a devolução integral dos valores desembolsados pelos autores e fixar a indenização por danos morais em R\$5.000,00 (cinco mil reais) para cada um '. Irresignação do requerido. 2. Preliminar de não conhecimento da apelação afastada. Recurso que impugnou de forma suficiente os fundamentos da r. sentença recorrida, em observância ao artigo 1.010 do

Código de Processo Civil. 3. Pedido de rescisão contratual formulado pelos adquirentes, sob o fundamento de que o demandado descumpriu a avença. Sentença recorrida que afastou o pedido de resilição pela ausência de obtenção do financiamento, mas reconheceu que o registro de indisponibilidade do bem por dívida do vendedor autoriza a rescisão pretendida. Cabimento. Requerido que não logrou êxito em demonstrar tempestivamente a regularização da dívida que ensejou a decretação de indisponibilidade do bem. Restrição que poderia acarretar, inclusive, a perda do imóvel pelos autores. Culpa do réu pela rescisão da avença bem reconhecida. Escorreita a determinação de devolução dos valores despendidos pelos compradores e da aplicação da multa por descumprimento contratual ao réu. 4. Dano moral configurado. Frustração na aquisição regular dos direitos atinentes a imóvel destinado à moradia dos autores, por culpa exclusiva do requerido. Conduta manifestamente ilícita que não implicou em singelo dissabor ou aborrecimento corriqueiro. 5. Taxa de fruição devida. Contrato que se refere à aquisição de uma casa. Demandantes que se mantiveram na posse do bem por longo lapso temporal. Possibilidade da fixação dessa taxa independentemente do culpado pela rescisão contratual. Precedentes do E. STJ e deste Tribunal de Justiça. Montante total da taxa que deve ser limitado a 20% (vinte por cento) do valor do contrato. 6. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1005050-69.2019.8.26.0019; Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 3ª Vara Cível;

Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024).

Por sua vez, o pedido de reconhecimento da regularidade da construção não será analisado, pois não há qualquer instrução processual nesse sentido, tampouco há conclusão a esse respeito na sentença apelada. Eventual irregularidade na construção será apurada em liquidação de sentença, conforme definido pelo Juízo *a quo*.

Portanto, a sentença apelada comporta reforma parcial, apenas para redução do percentual de taxa de fruição para 0,5% do valor atualizado do contrato, ficando mantida quanto aos demais termos, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, ***dá-se provimento parcial*** ao recurso, na parte conhecida.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora