



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288398

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004334-90.2023.8.26.0572, da Comarca de São Joaquim da Barra, em que é apelante METROPÓLES EMPREENDIMENTOS IMÓBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados SIMONE BRITO MOREIRA BARBARO e SONIA DE BRITO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004334-90.2023.8.26.0572

APELANTE: Metrópoles Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

APELADOS: Simone Brito Moreira Barbaro e Sonia de Brito

COMARCA: São Joaquim da Barra

JUIZ: Anderson José Borges da Mota

VOTO Nº 15.932

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Irresignação da autora em face da sentença que julgou parcialmente procedente o pedido vestibular para rescindir o compromisso de compra e venda do imóvel, condenando-a à restituição de 90% dos valores pagos pelos adquirentes, com direito de reter a multa de 2% sobre o valor do débito atualizado. Parcial acolhimento. Cláusula contratual que prevê o direito de retenção de 20% das parcelas pagas. Inexistência de abusividade. Precedente do E. STJ. Juros de mora que devem incidir a partir do trânsito em julgado. Rescisão contratual por culpa das promissárias compradoras. Taxa de fruição indevida. Lote sem edificação e nunca ocupado. Ausência de proveito econômico auferido pelas adquirentes. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 106/123) interposto em face da r. sentença (fls. 96/101), cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido vestibular para: a) rescindir o contrato descrito na inicial; b) determinar a devolução voluntária da unidade imobiliária, no prazo de quinze dias, sob pena de reintegração de posse compulsória; c) determinar a devolução das quantias pagas pela requerida, respeitado o direito da autora de reter a multa fixada em 2% sobre o valor do débito atualizado, bem como 10% (dez por cento) sobre o valor pago, inclusive sobre as arras, a título de indenização por perdas e danos, além dos débitos de IPTU e tarifas de água, esgoto e energia elétrica em aberto incidentes sobre o imóvel em questão. Os valores serão corrigidos segundo a Tabela Prática de atualização do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, incidindo juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação. Também condenou a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Irresignada, sustenta a apelante, em apertada síntese, que as apeladas, ao firmarem o contrato de compra e venda, aceitaram suas condições e tinham conhecimento de que eventual rescisão contratual por culpa do comprador acarretaria a incidência da cláusula "3.7", que prevê a devolução de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, o que deve ser observado. Afirma que apesar de não haver construção no lote ocupado, a taxa de fruição ainda é devida, posto que as apeladas permanecem na posse do lote, gozando e fruindo dele. Alega que a aplicação de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação está em desconformidade com a jurisprudência pátria, devendo incidir a partir do trânsito em julgado da demanda.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 124), sem apresentação de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011, alterada pela Resolução nº 772/2017 e pela Resolução nº 903/2023, todas do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça.

É o relatório.

Consta dos autos que as apeladas celebraram contrato particular de compra e venda de bem imóvel com a apelante, em agosto de 2019, referente a um terreno no loteamento denominado Jardim Alvorada, pelo preço de R\$164.203,20 (cento e sessenta e quatro mil, duzentos e três reais e vinte centavos), mediante pagamento em 180 parcelas de R\$907,20 (novecentos e sete reais e vinte centavos) (fls. 26/29).

Em face do inadimplemento das requeridas a partir de abril de 2021, a promitente vendedora ajuizou a presente ação de rescisão contratual.

Pois bem.

Estabelece a Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça 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”.

Nos termos da Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça: *“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.”*

No caso em testilha, não há controvérsia de que as promissárias compradoras deram causa ao desfazimento do contrato, de modo que a devolução das parcelas pagas deve ser parcial.

E a cláusula 3.7 do contrato estabelece, de forma clara e inequívoca, que, em caso de rescisão por inadimplemento das compradoras, a vendedora terá o direito de reter 20% (vinte por cento) do valor pago, além de deduzir todas as despesas e custos por ela arcados (fls. 27).

Trata-se de pactuação legítima, que reflete o equilíbrio das obrigações assumidas pelas partes e a compensação pelos prejuízos decorrentes do descumprimento contratual, inexistindo qualquer abusividade no percentual de retenção estabelecido, conforme entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp n. 2.059.733/SP, rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023).

Assim, considerando que o contrato é lei entre

as partes e que não há ilegalidade ou abusividade na cláusula em questão, impõe-se a aplicação integral de seus termos, majorando-se o percentual de retenção estabelecido na sentença para 20% (vinte por cento) do valor pago pela apeladas.

O termo inicial dos juros mora, fixados a partir da citação também comporta reparo.

Considerando que a culpa pela rescisão do contrato é das requeridas, os juros de mora deverão incidir a partir do trânsito em julgado deste acórdão, uma vez que inexistente mora anterior da vendedora, consoante entendimento esposado pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DOS AGRAVANTES. 1. A parte agravante refutou, nas razões do agravo em recurso especial, a integralidade dos fundamentos adotados no juízo prévio de admissibilidade, obedecendo, assim, ao princípio da dialeticidade. 2. **O entendimento do Tribunal de origem amolda-se à orientação jurisprudencial firmada por este Tribunal Superior, no sentido de que, nos casos de resolução contratual de compromisso de compra e venda por culpa dos adquirentes, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão, posto que***

inexiste mora anterior do promitente-vendedor.

Incidência da Súmula 83 do STJ, a impedir o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional. 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência (fls. 264-265, e-STJ). Agravo em recurso especial desprovido.” (AgInt no AREsp n. 1.667.152/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/6/2020, DJe de 3/8/2020 - destaque nosso).

Por outro lado, no que tange à taxa de fruição, melhor sorte não assiste à recorrente, porquanto o lote objeto do negócio jurídico não foi edificado e, portanto, nunca foi ocupado pelas apeladas.

A singela posse precária do lote, concedida contratualmente, é insuficiente para ensejar a cobrança dessa taxa, pois ela não propiciou qualquer proveito econômico ou benefício patrimonial às adquirentes que deva ser indenizado à apelante.

Segundo o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, não é a posse ou o exercício de um ato de natureza possessória que autoriza a cobrança da taxa de fruição, mas o efetivo uso do imóvel pelo comprador:

O desfazimento do negócio jurídico da compra e venda de imóvel, notadamente na hipótese de sua resilição pelo comprador, motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato.

*Quanto ao tema, a jurisprudência das Turmas componentes da Segunda Seção tem ressaltado que o retorno ao estado anterior pode ensejar, além da devolução do bem ao vendedor e do preço ao comprador, ressalvado o percentual de retenção, a condenação do promissário comprador a ressarcir o promitente vendedor pelo tempo que utiliza o imóvel, dele auferindo vantagens. Conforme o sólido entendimento do STJ, esse tempo de utilização do imóvel é indenizado por meio da **taxa de ocupação**, cuja natureza jurídica coincide com a de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Portanto, o pagamento de taxa de ocupação é devido pelo comprador por consubstanciar retribuição pela utilização de bem alheio durante determinado interregno temporal, evitando que ele se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência. Entretanto, em consonância com essa orientação, a jurisprudência desta Corte salienta que 'não se pode deferir reparação por lucros cessantes se estes, em casos como o dos autos, configuram-se como dano hipotético, sem suporte na realidade em exame, da qual não se pode ter a previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro anterior e concreto capaz de configurar a potencialidade de*

lucro' (REsp 846.455/MS, 3ª Turma, DJe 22/04/2009), pois 'não se compreende[m] nesta rubrica danos hipotéticos, baseados em mera expectativa de ganho, a depender de fatos eventuais e circunstâncias futuras' (EDcl no AgRg nos EDcl no REsp 790.903/RJ, 4ª Turma, DJe 10/02/2014). **No caso, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que se auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.** (REsp nº 1.936.470/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, por unanimidade, julgado em 26/10/2021, DJE 03/11/2021, Informativo nº 718; grifos nossos).

E, mais recentemente, esse entendimento foi novamente reiterado pela C. Corte Superior:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. 1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de

ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Ag. Int. no REsp nº 2.020.258/SP; Ministro Paulo de Tarso Sanseverino Terceira Turma, j. 13/03/2023, DJE de 16/03/2023; grifos nossos).

No mesmo diapasão já se manifestou esta C. Câmara de Direito Privado:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação almejando rescisão do contrato com restituição de 90% dos valores pagos pelo promitente comprador, por simples conveniência deste - Pleito parcialmente acolhido - Sentença proferida declarando a rescisão do contrato com retenção na forma prevista no contrato, excetuada a taxa de fruição - Inconformismo da ré requerendo a condenação ao pagamento da taxa de fruição e esclarecimento sobre o índice de correção das parcelas - Taxa de fruição indevida por se cuidar de lote de terreno sem benfeitoria e consoante precedentes recentes do STJ - Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP - Apelo desprovido" (Apelação nº 1132461-41.2022.8.26.0100, Rel. Galdino Toledo Júnior, j. em 01/08/2023 – grifo nosso).

Apelação - Compromisso de venda e compra - Resolução - Sentença de procedência, com declaração de nulidade de cláusulas e restituição de quantias pagas, com retenção de 20% - Apelo da ré - Preliminar - Dialeiticidade recursal preenchida - Mérito - Contrato regido após a lei 13.786/2018 - Inexigibilidade das cobranças após comunicação da desistência voluntária conforme agravo julgado por este Colegiado - Ausência de discussão acerca de três parcelas inadimplidas - Devolução de quantias - Pretensão da ré em reter o valor da multa de 10% do valor atualizado do contrato, despesas com IPTU e juros moratórios de parcelas pagas em atraso - Hipótese que acarretaria perda substancial do valor pago pelos adquirentes - Abusividade - Afronta aos arts. 51, IV e 53 do CDC e arts. 113 e 422 do Código Civil - Boa-fé objetiva - Precedentes jurisprudenciais - Manutenção do percentual de retenção fixado na sentença - Taxa de fruição - Descabimento - Lote desocupado, sem construções ou benfeitorias - Precedentes deste E. TJSP e do C. STJ - Sentença mantida - Recurso improvido. (Apelação nº 1008886-15.2022.8.26.0320, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Jane Franco Martins, j. 19.09.2023, grifo nosso).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora