



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000294202

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000166-92.2023.8.26.0233, da Comarca de Ibaté, em que é apelante/apelado JOCELINO DE LIMA LOPES, é apelado/apelante SETPAR 99 EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000166-92.2023.8.26.0233

Apelante/Apelado: Jocelino de Lima Lopes

Apelado/Apelante: Setpar 99 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Ibaté

Voto nº 38779

PFJ

Apelação. Compra e Venda de Lote com Acessões. Rescisão Contratual c.c. Devolução das Parcelas. Sentença Parcialmente Procedente, que determinou rescisão por culpa do promitente-comprador, autorizando retenção de 25% dos valores pagos, indenização por acessões e taxa de fruição de 0,7 ao mês do valor venal do imóvel ou, na falta deste, de 0,5% do valor atualizado do contrato, com incidência desde a imissão até a efetiva devolução do bem, até o limite de 50% do montante pago. Apelação de ambas as partes. Autor que apresenta apelação sob o argumento de diferença nos valores fixados pela r. sentença, taxa de fruição que deve incidir da inadimplência até a desocupação e juros e correção das acessões desde a citação. Réu que apela para que haja modificação da base de cálculo da taxa de fruição para o valor atualizado do contrato e afastar a limitação para restituição de até 50% do montante pago. VALOR DA RESTITUIÇÃO SUPERIOR ÀQUELE CITADO NA R. SENTENÇA. Inocorrência. Sentença que considerou o valor comprovadamente pago pelo consumidor, descontando o percentual admitido em lei (25%), não havendo provas de pagamento complementar. TAXA DE FRUIÇÃO: Taxa de ocupação que visa indenizar a utilização do bem, sendo desarrazoado aplicar o valor venal do imóvel nesta ocasião. Utilização do valor de mercado do imóvel, isto é: valor do contrato. Aplicação do percentual de 0,5% por mês, com a incidência a partir da inadimplência do consumidor até a efetiva desocupação do bem em favor do promitente-vendedor. Precedentes desta C. Câmara. CORREÇÃO DA INDENIZAÇÃO DAS ACESSÕES: Laudo pericial que atesta valor de mercado do imóvel. Indenização corrigida da perícia e não da citação como pretende o recorrente. Sentença Reformada. Dado Parcial Provimento aos Recursos.

A sentença a fls. 195/200, cujo relatório adoto, julgou parcialmente procedente o pleito inicial, para declarar a rescisão do negócio outrora firmado entre as partes, determinar a restituição de 75% dos valores pagos à parte autora e condenar a

ré a indenização de R\$62.459,63 a título de acessões do imóvel. Por fim, condenou o requerente a indenizar o réu pelo período de ocupação do imóvel.

Apela o autor, a fls. 212/220, pleiteando que a taxa de fruição recaia a partir do momento da inadimplência até a desocupação, mas não da imissão da posse como determinou a r. sentença. Sustentou que o valor efetivamente pago à ré foi de R\$53.190,65, e não R\$52.502,58 como consta da r. decisão apelada. Por fim, pugnou pela incidência e juros e correção das acessões realizadas.

O réu, por sua vez, apresentou recurso de apelação a fls. 223/236, pleiteando a modificação da base de cálculo da taxa de fruição, do valor venal do imóvel para o valor atualizado do contrato e afastar a limitação contratual para restituição de até 50% do montante pago.

Contrarrazões a fls. 245/250.

É o relatório.

O autor ajuizou a presente ação de rescisão de compromisso de venda e compra de lote de terreno localizado no Município de Ibaté/SP, celebrado em 20/06/2018, a fls. 10/14.

Há de observar, inicialmente, que o caso deve ser analisado sob o viés da legislação consumerista, juntamente com a Lei do Distrato no que couber, posto que cumprido os requisitos trazidos pelo art. 2º, 3º e ss do CDC e art. 1º da Lei 13.786/2018.

Rememora-se que o promitente-comprador notificou a ré sobre o desinteresse na manutenção do negócio em razão do

índice de correção do contrato e, por conseguinte, do aumento das parcelas.

Ausente, portanto, culpa por parte do promitente-vendedor, correto o posicionamento do magistrado de primeira instância, ao determinar a devolução do percentual de 75% dos valores pagos, nos termos da legislação vigente e jurisprudência pátria. Confira-se:

1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas coma divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. 2. **O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso.** (STJ, REsp 1.224.921/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 26/04/2011 - destacamos)

Quanto aos valores efetivamente pagos pelo consumidor, este sustenta que a r. sentença merece reforma, pois considerou como pago o valor de R\$52.502,58 (fls. 72); todavia, olvidou-se da quantia citada a fls. 12, devendo ser acrescido ao valor retro R\$688,07.

Ocorre que não há nada nos autos que seja capaz de comprovar o pagamento complementar ou além da quantia apontada pela planilha de cálculo de fls. 72, razão por que o pleito não merece provimento neste ponto.

Já no tocante à taxa de fruição, esta tem o objetivo de indenizar a utilização do imóvel, ao passo que não pode ser considerado o valor venal do imóvel, mas sim o seu efetivo valor de mercado (valor do contrato).

À vista disso, confira-se o entendimento desta C. 8ª Câmara de Direito Privado:

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES. Sentença de parcial procedência, condenando a ré a devolver 75% dos valores recebidos e a indenizar os requerentes por benfeitorias; e condenando os autores a indenizar a requerida por fruição em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a imissão na posse. [...] Afastada a preliminar aventada, pois prevê a Súmula nº 3 deste E. TJSP que, as partes devem ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção. Retenção que visa ressarcir gastos próprios de administração, enquanto **a taxa de fruição se destina a indenizar pela ocupação do imóvel. Indenização por fruição que é devida desde o inadimplemento, até a efetiva devolução bem, no patamar de 0,5% ao mês sobre o valor de mercado, a ser verificado em fase de liquidação, quando da apuração das acessões.** Requerida que sucumbiu em maior parte,

devendo responder integralmente pelas despesas processuais e honorários advocatícios. Verba honorária arbitrada com base no proveito econômico obtido pelos requerentes, e majorada com fulcro no art. 85, § 11, do CPC. Sentença reformada. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1001817-66.2021.8.26.0222; **Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado;** Foro de Guariba - 2º Vara Judicial; Data do Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024 – destacamos)

COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO, CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Sentença de parcial procedência, determinando a rescisão do contrato, com a restituição de 90% das quantias pagas, abatida a taxa de fruição de 0,5% do valor venal do imóvel. A reintegração se dará após a devida indenização de acessões, benfeitorias úteis e necessárias. Insurgência da autora. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. Direito à indenização por benfeitorias que é decorrência lógica o desfazimento do contrato. Previsão legal – arts. 1219 e 1255 do CC, e art. 34 Lei nº 6.766/79. Possibilidade de apuração do 'quantum' em liquidação de sentença. Precedentes. **Medida destinada a evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes TAXA DE FRUIÇÃO. É devida a indenização pela fruição do imóvel pelo seu uso a partir do inadimplemento, no importe de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, mensalmente.** Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000895-90.2024.8.26.0619; **Relator (a): Salles**

Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taquaritinga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/10/2024; Data de Registro: 25/10/2024 – destacamos).

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Rescisão por inadimplência do comprador. Parcial procedência para declarar a resolução contratual, determinar a restituição de 90% dos valores pagos e condenar a adquirente a arcar com a taxa de fruição de 0,5% do valor venal do imóvel. Irresignação da autora/promitente vendedora. Majoração do percentual de retenção – Possibilidade – Retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelo desfazimento do negócio. Indenização pela fruição do imóvel – Cabimento – **Percentual de 0,5% que se mostra adequado. Base de cálculo que deve ser a do valor atualizado do imóvel constante do contrato. Termo inicial – Indenização devida a partir da constituição em mora até a efetiva desocupação.** Juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004276-67.2021.8.26.0278; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquacetuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023 – destacamos)

A taxa de fruição, portanto, deve ser calculada sob o efetivo valor do bem (valor do contrato), no percentual de 0,5% por mês, com a incidência a partir da inadimplência do consumidor até a efetiva desocupação do bem em favor do promitente-vendedor, ora réu, a ser devidamente apurada em fase de

cumprimento de sentença.

No tocante à correção e aos juros das acessões, observo que o laudo pericial de fls. 130/147 atestou o valor de mercado do imóvel naquela data, sendo que eventuais valorizações devam incidir doravante àquele período, razão por que a r. sentença não merece reforma quanto aos termos de correção e juros das acessões.

Por fim, não há nulidade de cláusula de limitação da indenização de 50%, devendo ser mantido os demais pontos exarados na r. sentença.

Ante todo o exposto, **dou parcial provimento aos recursos**, para determinar a taxa de fruição no percentual de 0,5% do efetivo valor do imóvel (contrato de compra e venda), com incidência da inadimplência do consumidor até a efetiva desocupação do bem em favor do promitente-vendedor.

Permanece o réu sucumbente em maior parte, razão por que mantenho o ônus sucumbencial e majoro o percentual dos honorários fixado na r. sentença para 15% sobre a condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CDC.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator