



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295861

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001103-29.2024.8.26.0246, da Comarca de Ilha Solteira, em que é apelante LOTEAMENTO RESIDENCIAL ILHA DO SOL - SPE LTDA., é apelado FERNANDO INACIO RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 16152

APELAÇÃO Nº 1001103-29.2024.8.26.0246

**APELANTE(S): LOTEAMENTO RESIDENCIAL ILHA DO SOL – SPE
LTDA**

APELADO(A/S): FERNANDO INACIO RIBEIRO

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR.(ª) JOÃO LUIS MONTEIRO PIASSI (F)

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
PARCIAL PROCEDÊNCIA.

I. CASO EM EXAME

Ação ajuizada visando a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, declaração de inexigibilidade de parcelas e restituição de valores pagos. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a restituição de 80% das prestações pagas. A requerida apela, buscando majoração do percentual de retenção e outras compensações.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão impõe se verificar se é legítima a pretensão da ré de ver reduzido o percentual a ser restituído, inclusive com a retenção dos encargos moratórios pagos nas parcelas atrasadas e aqueles devidos a título de IPTU, e de receber do adquirente taxa de fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Percentual de retenção de 20% que é razoável, conforme precedentes deste E. Tribunal e do C. STJ, não havendo justificativa para aumento.

A retenção dos encargos moratórios relativos às parcelas pagas em atraso é de rigor. Não há comprovação de imissão na posse que justifique a cobrança de IPTU do comprador.

A taxa de ocupação ou fruição é indevida após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, conforme entendimento do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso provido em parte.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 240/252, cujo relatório se adota, que julgou nos seguintes termos a ação ajuizada por **Fernando Inacio Ribeiro** contra **Loteamento Residencial Ilha do Sol – SPE Ltda**:

Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos da inicial para:

- 1) resolver o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes;
- 2) declarar inexigíveis as parcelas vencidas e vincendas ainda não pagas da promessa de compra e venda;
- 3) condenar a parte ré a restituir à parte autora, em parcela única, 80% das prestações por esta pagas, corrigidas pela Tabela Prática do TJSP de cada desembolso, com juros de mora sim contados do trânsito em julgado, nos termos da fundamentação.

Apela a requerida. Em apertada síntese, pretende a majoração do percentual de retenção para 25%, considerada a culpa exclusiva do autor na rescisão operada. Afirma que os encargos moratórios relativos às parcelas pagas em atraso devem ser retidos, assim como, os débitos de IPTU. Pugna pelo arbitramento de taxa de fruição, alegando que desde a assinatura do contrato o comprador foi imitado na posse do imóvel.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 458/468).

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso merece prosperar em pequena parte.

Emerge dos autos a fls. 33/65 que o autor adquiriu da ré imóvel consistente no lote 02, quadra 19, do loteamento denominado “Jardim Ilha do Sol”, localizado na cidade Ilha Solteira, pela importância de R\$ 71.707,43.

Para além da penalidade de 20% sobre o valor do contrato, admitida pela sentença, a requerida invoca o direito de reter percentual maior, além dos encargos moratórios, valores devidos a título de IPTU e indenização pela fruição.

Ocorre que sua pretensão se distancia, em muito, do razoável e dos precedentes deste E. Tribunal e do C. STJ, uma vez que o percentual de retenção já se afigura elevado (20%), não restando demonstrados prejuízos maiores a justificar o aumento perseguido.

Em que pese isso, é mesmo devida, em casos como o presente, a retenção de valores, consoante a jurisprudência consolidada nas Súmulas 1 desta E. Corte de Justiça e 543 do C. STJ, nos termos das quais, tratando-se de rescisão do instrumento por culpa exclusiva do apelado em virtude de desinteresse ou incapacidade financeira para a liquidação do preço ajustado, revela-se legítima a restituição parcial das mensalidades amortizadas no período da normalidade, **descontando-se aquilo que foi pago a título de penalidades pela impontualidade nos pagamentos**, a fim de se devolver os contratantes ao estado primitivo, ressalvados os gastos próprios de administração e inerentes ao imóvel.

E, no presente caso, é razoável a retenção em favor da parte apelante no percentual de 20% sobre aqueles valores desembolsados pelo adquirente, tal como fixado na sentença, que guarda proporcionalidade com o percentual quitado, não implica em enriquecimento sem causa de nenhuma das partes e não encoraja o distrato das avenças pelos adquirentes, não devendo ser acolhida, por conseguinte, a pretensão subsidiária.

Em relação a eventuais débitos de IPTU, imperioso assentar que o comprador só estaria obrigado ao pagamento do imposto acaso tivesse sido imitado, concretamente,

na posse do imóvel, o que não restou comprovado.

Nesse sentido, precedente desta C. Câmara:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA - Ilegitimidade passiva "ad causam" - Não ocorrência - Transferência à compradora da responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da efetiva imissão na posse do lote - Abusividade que obriga a pagar e restituir as importâncias desembolsadas - A faculdade do Fisco de, a seu critério, poder instituir como responsável tributário pelo IPTU, aquele que figura como proprietário ou o possuidor, compromissário comprador, adquirente, espólio, sucessor a qualquer título, pessoa jurídica ou pessoa física, em nada altera a obrigação decorrente da relação entre as partes - **O promitente comprador na relação com a vendedora não responde pelo IPTU devido anteriormente à entrega das chaves ou efetiva imissão na posse, e não meramente formal** - O fato gerador da obrigação tributária é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física como definido na lei civil, construído ou não, localizado na zona urbana do Município no dia 1º de janeiro de cada ano, de maneira que o IPTU de 2023 deve ser integralmente restituído à autora, de forma simples, porque devido anteriormente à efetiva imissão na posse do lote - Dano moral caracterizado pela autora ter sido protestada e negativada por culpa das corrés - Condenação bem fixada - Recurso da autora provido em parte e desprovida a apelação das corrés. (TJSP; Apelação Cível 1038822-75.2023.8.26.0506; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2024; Data de Registro: 11/11/2024) (grifo nosso)

No que respeita à indenização pela fruição, há entendimento firmado pelo C. STJ de que “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”.

Por tais fundamentos, acolhe-se parcialmente o apelo tão somente para permitir a retenção dos encargos moratórios relativos às parcelas pagas em atraso, mantendo-se, quanto ao mais, a r. sentença.

III – DECISÃO.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, apenas para o fim de se permitir a retenção dos encargos moratórios relativos às parcelas pagas em atraso, mantendo-se, quanto ao mais, a r. sentença.

O quanto aqui decidido não implica em redistribuição dos ônus de sucumbência, de se ver, quanto à verba honorária recursal, que não tem lugar sua fixação, pois “A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”, conforme tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema nº 1.059 dos Recursos Repetitivos.

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais levantados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator