



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000300450

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026023-78.2023.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados EVANI CRISTINA VILELA CABRAL e ANDERSON DONIZETI CABRAL.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), ANA LUIZA VILLA NOVA E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1026023-78.2023.8.26.0577

Apelante: Setcorp Setville Asj Empreendimentos Ltda

Apelados: EVANI CRISTINA VILELA CABRAL e ANDERSON DONIZETI CABRAL

Comarca: São José dos Campos

Voto nº 27.657

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME:

1. Ação de rescisão contratual e restituição de valores, onde os autores firmaram contrato de compra e venda de imóvel com a requerida, mas não conseguiram manter os pagamentos e buscaram a rescisão. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindindo o contrato e condenando a requerida à devolução dos valores pagos, com retenção de 20% a título de indenização e outros encargos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste: (i) na fixação de taxa de fruição pelo uso do imóvel; (ii) na majoração do percentual de retenção para 25%; (iii) na aplicação do índice de correção monetária IGPM.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. A taxa de fruição não é cabível, pois o imóvel é um terreno sem edificação, sem prova de proveito econômico pelos autores.

4. A retenção de 20% é adequada para compensar a ré pelos prejuízos da rescisão. E é o índice previsto no contrato.

5. A correção monetária pelo IGPM é devida, conforme estipulado contratualmente.

IV. DISPOSITIVO:

6. Sentença mantida. Honorários majorados.

7. Apelação conhecida e desprovida.

A r. sentença de fls. 137/144, com embargos declaratórios rejeitados (fls. 149/150), julgou parcialmente procedente os pedidos formulados por *Evani Cristina Vilela Cabral e Anderson Donizetti Cabral* em face de *Setcorp Setville Asj Empreendimentos Ltda.*, para: “a) declarar resolvido o contrato havido entre as partes; b) condenar a parte ré a devolver à parte autora os valores pagos, atualizados monetariamente, pelo índice previsto no contrato, a partir dos desembolsos, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado. c) do valor restituendo devem ser descontadas as seguintes verbas: - 20%

do valor pago; - encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pela parte autora; - débitos de IPTU e contribuições condominiais da data da transmissão da posse até a data da desocupação. d) a devolução deve ser imediata.”

Irresignada, apela a ré (fls. 155/170), buscando a reforma da r. sentença. Sustenta, em síntese, que os autores devem ser condenados no pagamento da taxa de fruição, visto que, a despeito de lote sem edificação, o local estava disponível para eles desde 2017. Aduz que a posse foi transferida há muitos anos, sendo necessária a remuneração pelo período. Alternativamente, buscam a majoração dos valores a serem retidos para 25%. Por fim, elucida acerca da correção monetária, requerendo que seja afastado o IGPM. Requer o provimento do recurso.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido.

Com contrarrazões (fls. 176/182).

Há oposição ao julgamento virtual.

Diante da insuficiência do valor do preparo, foi determinado o recolhimento do saldo remanescente, o que foi observado.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade recursal.

Trata-se de ação de rescisão contratual e restituição de valores, em que os autores afirmam que celebraram, em abril de 2015, compromisso de compra e venda de imóvel urbano com a requerida, cujo objeto é o lote de terreno descrito na petição inicial. Alegam que realizaram a quitação parcial do valor acordado, no entanto, não têm mais condições de manter os pagamentos, de modo que procuraram a requerida para viabilizar o distrato. Aduzem que a ré condiciona a rescisão a condições ditas abusivas, de modo que postula a rescisão do contrato e a devolução de 90% do valor pago.

O juízo singular julgou parcialmente procedentes os pedidos. A requerida, em seu recurso, sustenta a necessidade de fixação de taxa de fruição ou, alternativamente, a majoração do percentual a ser retido. Pede, ainda, o afastamento do IGPM.

Nota-se que não se discute a possibilidade de rescisão do contrato, com o retorno das partes ao *status quo ante*. A ré busca, com o presente recurso fixar a taxa de fruição ou a majoração do percentual de retenção.

Quanto à taxa de fruição, sem razão a apelante. *In casu*, o imóvel vendido se trata de terreno sem edificação, sendo que o mero fato de os autores, ainda que por longo período, estarem com a posse do bem, não comprova que os compradores obtiveram algum proveito econômico com isso.

Aliás, a requerida não acostou aos autos nenhum documento que demonstrem eventual proveito econômico.

Em suma, não havendo especificação de qualquer construção no local, nem mesmo da posse definitiva do bem pela apelada, não há falar em arbitramento de taxa de ocupação do bem.

Aliás, este é o entendimento desta Câmara de Direito Privado:

*APELAÇÕES – AÇÃO DE RESCISÃO
CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA
E VENDA DE BEM IMÓVEL – BASE DE*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CÁLCULO DA RETENÇÃO – Resolução do contrato por desistência do comprador – Contrato firmado sob a égide das alterações promovidas pela Lei nº 13.786/18 à Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) – Restituição das parcelas pagas pelos compradores, com o desconto de 10% do valor atualizado do contrato e de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel – Devolução em até 12 parcelas mensais, com início no prazo máximo de 12 meses após a formalização da rescisão contratual – TAXA DE OCUPAÇÃO – A fixação de indenização pelo tempo de ocupação do bem não é cabível na hipótese vertente, uma vez que o objeto do contrato é um lote não edificado, o que não acarreta nenhuma vantagem econômica aos autores – Precedentes desta Corte – Recurso do autor parcialmente provido – Recurso da ré parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1003610-57.2021.8.26.0572; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Joaquim da Barra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/04/2023; Data de Registro: 13/04/2023)

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALOR – PARCIAL PROCEDÊNCIA – Taxa de Utilização - Rejeição – Ausência de proveito econômico pela utilização do bem, consistente em lote de terreno – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1019286-67.2020.8.26.0576; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/05/2021; Data de Registro: 20/05/2021).

APELAÇÃO. Promessa de compra e venda (lote de terreno). Ação declaratória de rescisão de contrato c/c restituição de valores pagos, julgada parcialmente procedente. Recurso da ré, promissária vendedora.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Rescisão contratual por culpa dos adquirentes. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Devolução das parcelas. Cabimento. Inteligência das Súmulas 1, 2 e 3/TJSP e 543/STJ. Retenção do percentual de 10% dos valores pagos aceito pela jurisprudência para cobrir as despesas administrativas suportadas pela vendedora. Precedente desta Câmara. Indenização a título de taxa de ocupação ou fruição do bem. Descabimento. Ausência de edificação no lote de terreno. Sentença mantida.

RECURSO

IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000338-38.2023.8.26.0458; Relator (a): João Casali; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piratininga - Vara Única; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024).

Superada essa questão, pleiteia a ré a majoração do percentual de retenção. Nesse contexto, atento ao caso específico, correta a retenção fixada pela juíza *a quo* a título da multa compensatória em 20% dos valores efetivamente pagos pelos compradores, o que se mostra suficiente para restituir as partes ao *status quo ante*, compensando-se eventuais prejuízos suportados pelos alienantes com o desfazimento do negócio, além da privação da disponibilidade sobre o terreno. Sobre o tema:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Distrato. Inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 aos contratos firmados anteriormente. Inteligência do art. 6º da LINDB. Resilição pleiteada pelo comprador. Súmula 1 do TJSP. Restituição imediata e parcial das parcelas pagas. Súmula 2 do TJSP. Tema Repetitivo 577 do STJ. Súmula 543 do STJ. Abandono do percentual flutuante de 10% a 25%, com adoção do percentual fixo de retenção de 25%, englobando todas as indenizações eventualmente devidas ao compromitente vendedor pela ruptura do contrato por culpa do compromissário comprador. Base de cálculo que inclui a comissão de corretagem e a taxa de fruição. Evolução jurisprudencial do STJ. Retenção de arras confirmatórias dadas como

sinal, ou seja, como princípio de pagamento de parte do preço ajustado. Impossibilidade. Jurisprudência pacífica do STJ. Correção monetária dos desembolsos das parcelas. Juros de mora calculados do trânsito em julgado. Aplicação do Tema 1002 do STJ. Sucumbência recíproca. Recursos parcialmente providos” (Apelação Cível nº 1001704-81.2020.8.26.0664, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilson Miranda, j. 14/4/21).

Mais que isso: o próprio contrato prevê este percentual, não sendo caso de afastar sua aplicação.

Dessa forma, como já dito, o montante a ser retido é suficiente para indenizar a ré pelos prejuízos advindos da rescisão do negócio jurídico. Isto é, considerando o valor do contrato e das prestações mensais pagas é de ser mantido o percentual de vinte por cento para retenção, já que não foram apresentados motivos suficientes para demonstrar a inadequação do percentual em questão.

Relativamente a correção monetária, importante ressaltar que a atualização não configura acréscimo ao valor devido pela apelante, visto que apenas busca reajustar o poder de compra da moeda, de sorte que é devida desde cada desembolso efetuado pelos autores.

Assim, não assiste razão à apelante quanto ao índice de correção monetária aplicável, já que os valores a serem restituídos deverão ser corrigidos pelo mesmo índice previsto no contrato. E, ao contrário do que alegado, está previsto como índice o IGPM (fls. 32):

b) A correção monetária pela incidência do IGPM mensal, nos casos de pagamento cuja periodicidade seja igual ou superior a 36 meses. Nas hipóteses de pagamento em periodicidade inferior a 36 meses, a incidência também será mensal, caso em que o **COMPRADOR declara-se ciente e anui e concorda expressamente.**

É o que basta.

Portanto, não merece reparo a decisão de primeiro grau.

Mantida a r. sentença de primeiro grau, em virtude do trabalho adicional realizado em sede recursal e observado o princípio da causalidade, majoro os honorários advocatícios devidos pela apelante em favor do advogado dos apelados para R\$ 2.500,00 (art. 85, §11, do CPC).

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator