



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302745

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007349-38.2022.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes LUCIENE FERREIRA LIMA e RENIVAN QUEIROZ SANTANA, são apelados LEGACY INCORPORADORA LTDA, CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PEDRO LOPES ARNÁ - EPP.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "CONHECERAM EM PARTE do recurso e, na parte conhecida, a ele DERAM PARCIAL PROVIMENTO, a fim de afastar a taxa de fruição fixada na sentença, mantida esta quanto ao mais. V.U", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1007349-38.2022.8.26.0011

Apelantes: Luciene Ferreira Lima e Renivan Queiroz Santana

Apelados: Legacy Incorporadora Ltda, Central Park Urbanismo e Administração Ltda., Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda e Pedro Lopes Arná - Epp

Comarca: São Paulo

Voto nº 19481

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Rescisão por culpa dos adquirentes – ponto incontroverso. Pretensão de que seja restituído o valor da comissão de corretagem. Prescrição - art. 206, § 3º, inciso IV do Código Civil. Redução do percentual de retenção fixado na sentença. Inadmissibilidade. Valor razoável para compensar prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio. Precedentes. Indenização por benfeitorias: ausência de interesse recursal. Determinação prevista na sentença. Fixação de taxa de fruição: inadmissibilidade. Lote não edificado. Precedentes do STJ.

RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA, PARCIALMENTE PROVIDO.

1. RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta contra sentença (fls. 392/405), cujo relatório adoto, alterada após acolhimento de embargos de declaração (fls. 422/424), por meio da qual julgou-se parcialmente procedente o pedido, para: *“a) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; b) condenar as rés, solidariamente, à devolução de 85% do valor pago pelos autores em decorrência da rescisão do contrato, valor este corrigido a partir do desembolso, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e acrescido de juros de mora de*

1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta decisão (Tema 1.002 do STJ), ficando autorizada a compensação pela ré da taxa de fruição prevista na cláusula 6ª d.4, que, no caso, deverá contar a partir da celebração do contrato até a efetiva desocupação do imóvel ou trânsito em julgado da decisão, quando poderá a parte ré solicitar a retomada do bem, após a indenização se o caso, pois as obras de infraestruturas já haviam sido concluídas, e dos tributos e taxas pendentes de pagamento e referentes ao período da posse; valores a serem apurados corretamente quando da liquidação da sentença; e c) declarar inexigíveis as prestações vencidas e vincendas após a propositura da ação; d) para declarar nulas as cláusulas 5ª, item 'c' e 15ª, item "h" (fls. 72 e 83), do contrato principal; e) condenar as requeridas a indenizarem os requerentes pelas benfeitorias realizadas no imóvel, desde que demonstrados, em sede de liquidação, sua realização, regularidade e valor". Pela sucumbência recíproca, ambas as partes foram condenados ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observada a concessão do benefício da gratuidade da justiça aos requerentes.

Segundo os autores, ora apelantes, a sentença merece ser reformada, em síntese, para: a) declarar a nulidade do contrato de prestação de serviços e impor a restituição dos valores pagos integralmente após a devida correção; b) conceder indenização das benfeitorias/acessões realizadas no lote, com realização de perícia em sede de liquidação para averiguar o valor do imóvel a ser indenizado; c) *“declarar a nulidade da fruição nos moldes previstos no contrato, sendo afastada sua aplicabilidade devida o fato de tratar de um contrato de aquisição de lote vazio – considerando onerosidade excessiva existente, considerando o percentual já pré-estabelecido de*

retenção de 15% suficiente para suprir eventuais despesas administrativas”; alternativamente, d) caso “a taxa de fruição, [...] for aplicada, deve incidir a partir da regularidade do loteamento por meio do recebimento de licença de operação, em 10/12/2021” e, por fim, e) seja estipulado um “valor máximo a ser cobrado como fruição ampliando o valor de retenção dos valores pagos, e não sobre o valor do imóvel atualizado, sendo ampliado o percentual a ser retido para 20% ou até 30%, com a finalidade de garantir percentual de restituição aos consumidores e afastar enriquecimento ilícito das empresas” (fls. 429/454).

Recurso tempestivo e isento de preparo, por serem os apelantes beneficiários da gratuidade (fls. 211).

Contrarrazões apresentadas (fls. 458/460 e 461/484).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 488).

É o relatório.

2. OBSERVAÇÃO PRELIMINAR.

Não se conhece dos pedidos constantes de fls. 506 e fls. 518, por se tratar de questões alheias ao presente recurso. não se conhece dos pedidos, uma vez que não se trata de objeto do recurso.

3. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

De fato, é inviável analisar se deve haver, ou não, a devolução do valor pago a título de comissão de corretagem, pois o direito à restituição carece de exigibilidade, por causa da ocorrência do fenômeno da prescrição.

O Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento do recurso repetitivo n. 1.551.956/SP, firmou a tese de que, na pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, incide o prazo prescricional de três anos previsto no artigo 206, parágrafo 3º, inciso V, do Código Civil, o qual deve ser contado a partir do dia em que o interessado tiver conhecimento do fato que o autoriza a pleitear judicialmente o que lhe é de direito.

No caso em análise, os autores tomaram conhecimento do fato que a autorizava pleitear eventual restituição em outubro de 2017, quando efetuaram o pagamento da comissão de corretagem (fls. 89/91 e 435).

Nada obstante, mantiveram-se inertes por quase cinco anos, sem adotar qualquer providência capaz de interromper o prazo prescricional, vindo a ajuizar a presente demanda somente em junho de 2022.

Veja-se julgado desta Câmara, em caso que se discutiu o mesmo tema:

“(...) quanto à questão da comissão de corretagem e à taxa SATI, anote-se que tendo o contrato sido

firmado em 5 de março de 2010 mesma ocasião em que pagas tais despesas ao passo que a demanda só foi ajuizada em 23 de março de 2019, forçoso o reconhecimento de que houve, na hipótese, a prescrição da pretensão dos autores ao ressarcimento de tais valores. Na lição de ANTÔNIO LUÍS DA CÂMARA LEAL (in 'Da Prescrição e da Decadência', ed. Forense, 1982, p.11), são quatro os elementos integrantes, ou condições elementares, da prescrição: (a) existência de uma ação exercitável (actio nata); (b) inércia do titular da ação pelo seu não-exercício; (c) continuidade dessa inércia durante um certo lapso de tempo; e (d) ausência de algum fato ou ato a que a lei atribua eficácia impeditiva, suspensiva ou interruptiva de seu curso, conforme previsto nos artigos 197 a 202 do Código Civil. Ademais, o prazo prescricional inicia-se no momento em que o direito é violado, pois daí surge o direito de ação. Note-se que, a propósito, que a hipótese é regulada quanto ao prazo prescricional pelo artigo 206, § 3º, inciso IV do Novo Código de Processo Civil, prescreve em três anos “a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa.” Esse, ademais, foi o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial n. 1.551.956/SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, sujeito à sistemática dos recursos repetitivos (...)” (Apelação Cível nº 1010421-20.2019.8.26.0114; Rel. Des. Vito Guglielmi – j. 28/06/2024).

Assim, a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem não pode ser admitida por causa da ocorrência do fenômeno da prescrição.

4. DA INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS

Não há nada a se alterar. A MMa. Juíza sentenciante condenou *“as requeridas a indenizarem os requerentes pelas benfeitorias realizadas no imóvel, desde que demonstrados, em sede de liquidação, sua realização, regularidade e valor”* (item e) de fls. 404), restando claro que a tutela jurisdicional solicitada, quanto ao tópico, afigura-se completamente desnecessária, de sorte que, em parte, os apelantes carecem de interesse recursal.

5. DA TAXA DE FRUIÇÃO

Analisando a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, constata-se que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, é indevida condenação ao pagamento de taxa de fruição:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023. 2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de

lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.4. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil .5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.” (REsp 2113745/SP; Terceira Turma; Rel. Min. Nancy Andrighi –j. 14/05/2024).

Neste sentido, aliás, não é outro o entendimento desta Câmara, conforme se observa em recentes julgados:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO DA AVENÇA POR CULPA DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES. LEI N. 13.786 DE 2018. INAPLICABILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO MAJORADO PARA 20% DOS VALORES PAGOS. MONTANTE RAZOÁVEL PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DA EXTINÇÃO DO NEGÓCIO. PRECEDENTES. FIXAÇÃO DE TAXA DE FRUIÇÃO. INADMISSIBILIDADE. LOTE NÃO EDIFICADO. ENTENDIMENTO RECENTE ADOTADO POR

ESTACÂMARA À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESPONSABILIZAÇÃO DOS ADQUIRENTES POR IPTU E DÉBITOS REFERENTES AOS FUNDOS DE MELHORAMENTOS E DE TRANSPORTE. INADMISSIBILIDADE. IMISSÃO DO ADQUIRENTE NAPOSSE DO BEM. NÃO COMPROVAÇÃO. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...)” (Apelação Cível nº 1098798-38.2021.8.26.0100; Rel. Des. Maria do Carmo Honório – j. 30/09/2024);

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Autores que postularam a rescisão do contrato com base na obscuridade da cláusula contratual que prevê a incidência de juros (...) Taxa de fruição indevida - Hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes (...) - Recurso da corré Central Park provido e recursos da corré Legacy e dos autores improvidos” (Apelação Cível nº 1023978-36.2021.8.26.0007; Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves – j. 30/04/2024);

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL. (...). Taxa de fruição indevida, uma vez que, de acordo com a jurisprudência do STJ, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021). Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1001001-17.2022.8.26.0136; Rel. Des. Rodolfo Pellizari – j. 02/02/2024);

“APELAÇÃO AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL Compromisso de compra e venda (...) - Contrato anterior à vigência da lei 13.786/18 Irretroatividade da lei Percentual de retenção de 20% que bastam ao custeio das despesas administrativas da ré Taxa de fruição indevida em lote não edificado Jurisprudência do E. STJ Sentença mantida Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1010899-76.2022.8.26.0161; Rel. Des. Costa Netto –j. 15/01/2024).

6. CONCLUSÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto **CONHECE-SE EM PARTE** do recurso e, na parte conhecida, a ele **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO**, a fim de afastar a taxa de fruição fixada na sentença, mantida esta quanto ao mais.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, por não estar presente requisito indispensável à incidência do disposto no artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, qual seja, o não conhecimento ou desprovimento integral do recurso interposto (STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ).

CESAR MECCHI MORALES

Relator