



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008052-02.2024.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante/apelada ELIDAMARIS CORTEZ, é apelada/apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008052-02.2024.8.26.0624

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antônio Carlos Santoro Filho

**Apelantes/Apelados: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. e
Elidamaris Cortez**

Voto nº 279

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores. A autora celebrou contrato de compra e venda de lote, efetuando pagamentos, mas pretende rescindir o contrato devido a dificuldades financeiras.

II. Questão em Discussão

2. As questões em discussão consistem em (i) a forma de restituição dos valores pagos, (ii) se devidas comissão de corretagem, taxas de conservação e fundos de transporte, (iii) a aplicabilidade da taxa de fruição sobre imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A restituição dos valores pagos deve ocorrer em parcela única, conforme Súmula 543 do c. STJ e previsão contratual.

4. A comissão de corretagem é devida, eis que devidamente especificado e destacado no contrato o valor da respectiva comissão, em observância à postura sedimentada pelo Tema n. 938/STJ. Além disso, também devidas as taxas de conservação e fundos de transporte, enquanto autora esteve na posse do bem.

5. A taxa de fruição é devida à requerida, mesmo para imóvel sem edificação, conforme jurisprudência pacífica desta Câmara.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recursos parcialmente providos. Determinada a devolução dos valores à parte autora em parcela única e condenação ao pagamento da taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato atualizado. Repartido o ônus sucumbencial.

Tese de julgamento: 1. Restituição em parcela única é devida. 2. Taxa de fruição é aplicável independentemente de edificação.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor.

Lei nº 13.786/2018.

Lei nº 6.766/79, art. 32-A.

Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 85, § 2º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/08/2016.

TJSP, Apelação Cível 1031444-47.2022.8.26.0007, Rel. Claudio Godoy, j. 05/07/2024.

TJSP, Apelação Cível 1093066-42.2022.8.26.0100, Rel. Enéas Costa Garcia, j. 13/08/2024.

TJSP, Apelação Cível 1069780-69.2021.8.26.0100, Rel. Luiz Antonio de Godoy, j. 06/07/2022.

Trata-se de recursos de apelação interpostos, por ambas as partes, em face da r. sentença de fls. 224/231, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores nos seguintes termos:

“[...] Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por ELIDAMARIS CORTEZ em face de MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. para:

A - TORNAR definitiva a tutela concedida às fls. 33/34 e DECLARAR a rescisão do contrato havido entre as partes, motivada pela adquirente (fls. 19/26 e 73/80);

B - DETERMINAR à ré a restituição dos valores pagos pela autora, em até 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do § 1º do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, cabendo a retenção das quantias atinentes aos itens II, III, IV e V atinentes à hipótese de rescisão por culpa da compradora constante no instrumento firmado entre as partes (fls. 23 e 77), o qual está em consonância com o artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, excluindo-se apenas o item I referente à taxa de ocupação ou fruição, cujo montante deverá ser apurado em fase de liquidação. Os valores sofrerão atualização monetária pelo índice previsto no contrato, desde cada desembolso, e haverá incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Pela sucumbência em maior parte, condeno a ré ao pagamento das custas e das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.” (fl. 230)

Irresignada, a parte autora interpôs o recurso de apelação de fls. 234/247, postulando a reforma do r. “*decisum*”. Defende indevida a retenção, pela requerida, da comissão de corretagem, taxas de conservação e fundos de transporte. Sustenta que a comissão de corretagem é de responsabilidade da construtora, consoante postura do c. STJ (Tema n. 938). Argumenta, demais, que apenas o corretor Caique participou do negócio. Aduz, n'outro enfoque, quanto ao Clube Slim, fundo de transporte, contribuição social e taxa de conservação, que não comprovado tenha a parte autora usufruído dos serviços, tampouco que implementado o serviço de transporte. Argumenta, outrossim, que a devolução dos valores deve se dar em parcela única – Súmula n. 543, c. STJ.

A requerida interpôs, por sua vez, o recurso de apelação de fls. 248/260. Postula a aplicação da taxa de fruição de 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato no período de posse, com correção monetária pela Tabela Prática desse E. Tribunal, arcando a parte apelada, ainda, com o saldo residual, se houver, e integralmente com os honorários de sucumbência.

Recursos tempestivos e com preparo apenas pela requerida, a fls. 261/263 e 314/315, eis que a parte autora é beneficiária de gratuidade de justiça (fls. 33).

Contrarrazões a fls. 267/286 e 287/303.

É o relatório.

VOTO.

De proêmio, anoto a suficiência das razões recursais da parte requerida à impugnação da r. sentença guerreada, não merecendo acolhida a preliminar de inépcia ventilada em contrarrazões da parte autora ou violação ao princípio da dialeticidade.

No mérito, os recursos de ambas as partes comportam parcial provimento.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores. Afirma a autora que, em 05.7.2020, celebrou

instrumento particular de compra e venda do Lote 18, Quadra EG, do loteamento Ninho Verde II na cidade de Pardinho. Aduz que já efetuou o pagamento de aproximadamente R\$ 82.336,32 (oitenta e dois mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e dois centavos), porém, em razão de dificuldades financeiras, pretende rescindir o contrato.

Inicialmente, registre-se que a relação jurídica estabelecida entre as partes é regida pelas disposições do Código de Defesa do Consumidor. Outrossim, aplicável, igualmente, a Lei nº 13.786/2018, uma vez que o contrato fora celebrado após o início de sua vigência.

Inconteste, demais, que o consumidor se acha autorizado a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos, ainda que previsto percentual de retenção em prol da parte requerida à vista do pedido imotivado veiculado pelo comprador. Aliás, este é o entendimento consolidado por súmula n. 1 desta E. Corte:

“Súmula 1: 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Em relação ao percentual de retenção permitido à requerida para devolução dos valores desembolsados, de se ver que a parte autora não se insurgiu contra tal tópico da r. sentença - *“tantum devolutum quantum appellatum”*.

Com razão a parte autora, no entanto, em relação a devolução dos valores *em parcela única*, nos termos da Súmula 543 do c. STJ: *“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”. Ademais, o próprio contrato estabeleceu a devolução de valores em parcela única (fls. 23), de forma que, por qualquer ângulo, incabível a restituição parcelada.

De outro lado não prospera a insurgência relativa à comissão de corretagem. Em julgamento pela sistemática de recursos repetitivos, o c. STJ reconheceu a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (STJ, REsp 1.599.511/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/08/2016).

No caso em exame, o contrato de compra e venda indicou com destaque o valor da comissão de corretagem, assim como os nomes dos corretores e percentuais devidos para cada um, não havendo de se falar, neste quadro, em violação ao direito de informação ao consumidor.

Na mesma direção já decidiu esta c. Câmara:

Compromisso de compra e venda. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/18. Abusividade no caso verificada em relação ao montante do abatimento a efetuar, que induz, na prática, a perda de quase a totalidade do quanto pago pela adquirente, em clara afronta ao artigo 53 do CDC. Retenção autorizada conforme a orientação da Câmara, no percentual de 20% dos valores pagos pelo comprador. Retenção dos débitos do IPTU também devida, bem como taxas de contribuição e melhoramentos. **Comissão de corretagem também devida, explicitado o valor no instrumento firmado.** Sentença alterada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1031444-47.2022.8.26.0007; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2024; Data de Registro: 05/07/2024; g.n.o.)

Não vinga, de igual sorte, a irrisignação atinente aos

valores de taxas de conservação, Clube Slim e fundos de transporte. A cobrança encontra respaldo no regulamento interno e são devidos os pagamentos enquanto o autor permaneceu na posse do imóvel. Também nesse sentido são os precedentes desta c. Câmara:

Apelação Contrato de venda de imóvel (lote). Ação de resolução promovida pelo comprador. Sentença. Alegação de falta de fundamentação. Inocorrência. Contratos de confissão e novação de dívida firmados para suspender o pagamento de valores inadimplidos. Previsão contratual de cobrança de "Taxa de Conservação Complementar" de 1% sobre o débito suspenso até o pagamento. Admissibilidade da cobrança que tem natureza de juros moratórios e não se confunde com a "Taxa de Conservação" destinada à manutenção do loteamento. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Incidência do art. 32-A da Lei 6.766/1979. Cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato. Cláusula penal desproporcional ao prejuízo da vendedora, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, na forma dos arts. 51, incisos II e IV e 53 do CDC. Adequação do valor da cláusula penal (art. 413 do CC) à intensidade do descumprimento, considerando as prestações já pagas e o valor do contrato. Retenção autorizada, conforme orientação da Câmara, no percentual de 20% dos valores pagos pelo comprador. **Taxas de conservação e melhoramentos e contribuições do Clube Slim previstas no regulamento interno. Cobrança admitida durante o período de ocupação do bem.** Juros de mora desde o trânsito em julgado (Tema 1.002 do STJ). Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1093066-42.2022.8.26.0100; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2024; Data de Registro: 13/08/2024; g.n.o.).

CONTRATO – Compra e venda de lote de terreno – Resolução do contrato por incapacidade financeira do comprador – Hipótese de retenção parcial dos valores

desembolsados – Inaplicabilidade da cláusula penal prevista no contrato, por ser nitidamente abusiva – Possibilidade de redução (Art. 413 do CC) – Art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79 (incluído pela Lei nº 13.786/18) que prevê somente o limite do montante que pode ser objeto de desconto – Retenção de 25% do valor desembolsado pelo comprador que se revela adequada, valor até mesmo superior ao adotado por esta Câmara em hipóteses semelhantes – Taxa de fruição do imóvel – Perdas e danos pelo período de indisponibilidade do bem – Indenização devida, independentemente de o adquirente, imitido na posse do bem, ter dele tirado efetivo proveito – **IPTU e demais despesas relativas ao lote que também devem ser suportados pelo adquirente, pois relativos à fruição do imóvel** – Sentença reformada em parte – Sucumbência recíproca verificada – Honorários advocatícios fixados por equidade, diante das circunstâncias do caso concreto (art. 85, §§ 8º e 8º-A, CPC) – Apelação provida em parte. (TJSP; Apelação Cível 1069780-69.2021.8.26.0100; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 06/07/2022; g.n.o.).

Em prosseguimento, prospera, de outro lado, o inconformismo da requerida atinente à taxa de fruição.

De fato, o contrato firmado pelas partes estabelece para a hipótese de rescisão a pedido do comprador, a incidência de taxa de fruição pelo período em que o imóvel esteve à sua disposição.

E a jurisprudência desta Câmara é sedimentada quanto ao cabimento da taxa de fruição independentemente da existência de edificação no lote, e assim por contar com a finalidade remunerar o período durante o qual permaneceu a vendedora privada de sua utilização, pena de enriquecimento sem causa do adquirente.

A título de ilustração:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A sentença declarou a rescisão do contrato, determinou a restituição de 80% dos valores pagos pelos autores e fixou taxa de fruição de 0,5% sobre o valor do imóvel. 2. A questão em discussão consiste em aferir (i) a forma de restituição dos valores pagos e (ii) a aplicabilidade da taxa de fruição sobre imóvel. 3. A restituição dos valores pagos pelos autores deve ocorrer em parcela única. 4. **A sentença corretamente aplicou a taxa de fruição, mesmo para imóvel sem edificação.** 5. Honorários advocatícios mantidos tal como arbitrados em sentença. 6. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1014483-70.2022.8.26.0576; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025; g.n.o.).

“APELAÇÃO – Imóvel – Compra e venda – Compromisso de compra e venda – Rescisão contratual por vontade da compradora – Sentença de parcial procedência que condenou a requerida à devolução de 75% dos valores pagos pela requerente, a título de custos operacionais, já incluídos neste percentual multa contratual além de eventuais valores devidos a título de fruição – Irresignação de ambas as partes – Devolução das quantias pagas – Redução do percentual de retenção - Cabimento da retenção de 20% dos valores desembolsados pela autora – Precedentes desta Câmara - Correção monetária devida desde o desembolso – **Taxa de fruição devida, ainda que não edificado o lote – Precedentes** – Taxa de ocupação fixada em 0,5% do valor venal do imóvel – Sucumbência – Princípio da causalidade – Verba honorária deve ser arbitrada sobre o valor da condenação – Sentença reformada – Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1002812-45.2022.8.26.0222;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guariba - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/11/2024; Data de Registro: 19/11/2024; g.n.o.).

Assim, fixa-se a taxa de fruição em 0,5% do valor atualizado do contrato, durante todo o período em que o bem esteve à disposição da parte requerente e, de outro lado, indisponível à ré.

O valor correspondente à taxa de ocupação deverá ser apurado na fase de liquidação de sentença, com atualização pelo IGPM como previsto em contrato – *evitando-se, assim, distorção por constar o mesmo critério na sentença em relação às parcelas a serem devolvidas ao autor pela requerida* – emergindo, então, autorizado o desconto de tais valores do montante a ser restituído ao autor.

Por fim, em evidenciada a sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais deverão ser repartidas em igual proporção pelas partes (50%), fixados os honorários advocatícios (i) em 10% do valor da condenação em favor dos patronos do autor e (ii) em 10% da diferença entre o valor pretendido na inicial e o valor da condenação em prol dos patronos da requerida.

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos recursos das partes, e assim para determinar a devolução dos valores à parte autora em parcela única, bem como condenar, de outro lado, a parte autora ao pagamento da taxa de fruição, correspondente a 0,5% ao mês, sobre o valor do contrato atualizado, desde a data da imissão na posse até a efetiva devolução do bem, a ser apurada na fase de liquidação de sentença, repartido o ônus sucumbencial entre as partes.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica