



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303161

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007864-95.2023.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é apelante/apelado RICARDO DA CUNHA, é apelada/apelante COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1007864-95.2023.8.26.0445

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Pindamonhangaba / 1ª Vara Cível**

Juiz **Eduardo Passos Bhering Cardoso**

Apelante/Apelado: **Ricardo da Cunha**

Apelado/Apelante: **Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.**

Voto nº 9258

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de rescisão contratual c.c reintegração de posse – Comprador inadimplente – Sentença de parcial procedência autorizando a compensação do pagamento de multa contratual com os valores efetivamente adimplidos – Irresignação de ambas as partes – Apelo do autor pelo afastamento da multa contratual e concessão de prazo para desocupação – Parcial acolhimento – Devolução integral dos valores pagos compensada com a multa contratualmente prevista que não caracteriza abusividade no caso concreto – Vedação de enriquecimento ilícito para ambas as partes – Apelo da autora pela fixação de taxa de fruição, retenção dos valores pagos a título de corretagem e reconhecimento da responsabilidade do réu sobre tributos incidentes no imóvel – Parcial acolhimento – Tributos de natureza *propter rem* que são exigíveis do comprador a partir do exercício da posse – Lote não edificado – Necessidade de averiguação em liquidação de sentença se há cobrança de energia elétrica, água e esgoto – Constatação, por ora, da responsabilidade do réu sobre o IPTU, apenas – Indevida a indenização pela fruição do bem por se tratar de lote sem qualquer construção – Tese sobre taxa de corretagem que é inovação recursal – Não conhecimento do apelo nesse ponto – Sentença reformada – **RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Eduardo Passos Bhering Cardoso, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba, que, às p. 157/162 destes autos, ação de rescisão contratual ajuizada por **COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, contra **RICARDO DA CUNHA**, julgou parcialmente procedente a ação para: i) declarar rescindido o contrato; ii) reintegrar a autora na posse do lote descrito na inicial; iii) condenar o requerido ao pagamento da multa por infração contratual no valor de R\$ 7.677,90, com correção monetária desde a distribuição da ação, e juros de mora em 1% ao mês desde a citação, devendo-se fazer a compensação com o crédito que o requerido possui decorrente dos valores por ele pagos, a ser apurado em liquidação.

Recorre o requerido insurgindo-se exclusivamente quanto à condenação ao pagamento da multa contratual, tecendo considerações sobre a insatisfação em relação ao negócio e a condição vulnerável de consumidor. Defende a restituição integral dos valores pagos, sem compensação de créditos quanto à incidência da multa.

Requer, portanto, a reforma da respeitável sentença a fim de que seja: i) afastada a incidência da multa contratual de R\$ 7.677,90; ii) determinada com devolução integral do valor pago pelo requerido de R\$ 7.643,37; iii) concedido prazo não inferior de 30 (trinta) dias para que o apelante desocupe o imóvel (p. 167/174).

Contrarrazões às p. 179/184.

Recurso adesivo da parte autora pleiteando: a) pela fixação da taxa de fruição no importe de 0,75% ao mês sobre o valor do contrato atualizado, contados desde a contratação originária até a data efetiva de devolução da posse,

acrescidos de juros de mora; b) condenação do requerido ao pagamento “dos débitos existentes sobre o imóvel, desde a contratação originária, e que deverão ser atualizados no momento da liquidação da sentença, autorizando-se a compensação com eventuais créditos existentes”; c) retenção dos valores pagos a título de taxa de corretagem (p. 190/197)

Contrarrazões às p. 208/215.

Recursos tempestivos, isento de preparo o do requerido e com regular preparo o da autora (p. 203/204).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ambos os recursos comportam parcial provimento.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram, na data de 07/07/2022, contrato de compra e venda para aquisição do Lote 18, Quadra J, do empreendimento denominado "Alvorada", situado em Pindamonhangaba/SP. O valor total do contrato era de R\$147.460,32, a ser pago em 144 parcelas de R\$1.024,03.

Ocorre que o requerido tornou-se inadimplente, razão pela qual foi ajuizada a presente ação requerendo a rescisão contratual, com a devolução dos valores pagos pelo réu descontadas a multa contratual, a taxa e fruição e o pagamento de despesas sobre o imóvel, além da reintegração da autora na posse do lote.

Sobreveio a respeitável sentença combatida, que assim decidiu:

“(…) É incontroverso dos autos, que as partes

firmaram, no dia 07 de julho de 2022 compromisso de compra e venda de terreno não edificado. O requerido em contestação confessa sua condição de inadimplente, e narra ter feito o pagamento de somente R\$7.643,37, o que representa menos de 10% do preço total da aquisição do imóvel em cujo o preço é de R\$147.460,32 (parcelado), segundo o contrato. Assim, diante da infração contratual pelo requerido, incide a multa contratual de 10% sobre a base de calculo de R\$76.779,03, perfazendo o valor de R\$ 7.677,90.

No presente caso, a autora busca ainda a condenação do Réu na taxa de ocupação do imóvel em valor não inferior a 0,75% (setenta e cinco por cento ao mês) do valor do contrato.

Ocorre que, muito embora o Réu esteja na posse precária do lote de terreno desde a assinatura do contrato, a incidência da taxa de compensação/fruição somente se justificaria pela efetiva ocupação do lote ou se houvesse prova de proveito econômico do imóvel, o que não ocorreu.

Observo, ainda, que o contrato tem por objeto lote de terreno sem prédio e, portanto, sem valor de uso.

(...) No tocante a retenção das parcelas pagas pelo requerido, o autor concordou com a sua restituição integral a ele, contudo, devendo ser feita a compensação com o valor da multa fixada em favor do autor, em liquidação de sentença” (grifei).

Pois bem.

Em que pese o esforço argumentativo do requerido, não há abusividade na cláusula penal compactuada entre as partes, tampouco na sua

aplicação no caso em tela. Isso porque foi determinada, em verdade, a restituição integral do valor pago pelo réu, a ser compensada pela multa.

A finalidade da cláusula penal é, afinal, evitar que a desistência do adquirente acarrete prejuízos financeiros ao vendedor, com a retomada forçada do imóvel, após longo período contratual.

Houvesse o douto juízo *a quo* estipulado percentual de retenção dos valores pagos pela autora, quiçá poderia haver prejuízo excessivo ao comprador. O arranjo articulado, com o pagamento da multa de 10% sobre o valor total do contrato (R\$ 147.460,32) corresponde a de R\$ 7.677,90, montante quase equivalente ao valor total adimplido pelo réu de R\$ 7.643,37.

Dado que a rescisão do contrato retorna as partes ao status *quo ante* e a razão de ser da retenção é apenas para compensar a vendedora com os gastos de publicidade e administração, não seria razoável a aplicação da multa cumulativamente com maior retenção por parte da autora. Como dito, a compensação da multa com os valores adimplidos é boa solução fornecida pelo ilustre magistrado de origem, sem importar enriquecimento ilícito para nenhuma das partes.

Não há óbice, no entanto, à concessão do prazo requerido de 30 dias para que o réu desocupe o imóvel, a ser contado do trânsito em julgado da ação.

Passo à análise do recurso da autora.

De início, temos que não deve ser conhecida a parte do recurso relativa à retenção da taxa de corretagem, pois a tese trata de evidente inovação recursal e, portanto, inadmissível sua análise.

Em relação à taxa de fruição, não merece qualquer reparo o entendimento firmado pelo douto juízo *a quo*. Isso porque é incontestado que o lote

não estava edificado, pouco importando se o réu tem usado o bem para guardar objetos móveis, conforme mostram as fotografias de p.78/84.

A ausência de edificação, no atual entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, impede o arbitramento da taxa de fruição, ao fundamento de que **"a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor"**. Vejamos:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA LEI Nº 13.786/2018. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. LONGO PERÍODO DE POSSE DO IMÓVEL COMO CAUSA PARA GERAR A INDENIZAÇÃO POR DIREITO DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda c/c pedido de restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/4/2024 e concluso ao gabinete em 2/8/2024.

2. O propósito recursal consiste em decidir se, em rescisão de promessa de compra e venda de imóvel celebrado antes da Lei nº 13.786/2018, o decurso de longo prazo (mais de oito anos) na posse do bem pelo promitente comprador é causa apta a gerar o dever de pagamento de taxa de fruição (ou de ocupação) de imóvel não edificado (terreno).

3. Nos contratos celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, 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. O decurso de tempo na posse do imóvel pelo promitente comprador, ainda que por período considerado longo pelas instâncias ordinárias, não é motivo para aplicação da técnica da distinção (distinguishing) e, assim, para o afastamento da jurisprudência desta Corte sobre o tema.

5. Hipótese em que o Tribunal de origem, fazendo distinção com o entendimento desta Corte, reconheceu o direito à taxa de fruição à promitente vendedora sob o argumento de que o promitente comprador se manteve sob a posse do terreno por longo prazo (mais de oito anos).

6. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.160.547/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 3/10/2024. – grifei)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA

PENAL. BASE DE CÁLCULO. VALORES PAGOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. AFERIÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS. BASE DE CÁLCULO. REVISÃO. CONDENAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

[...]

6. Conforme a orientação sedimentada no âmbito desta Corte, "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).

[...]

11. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.110.844/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024. - grifei)

Em relação aos débitos do imóvel, em especial quanto às despesas fiscais e tributárias, temos que é entendimento pacífico que se trata de despesa de natureza *propter rem*, exigível de quem efetivamente exerce a propriedade ou posse do imóvel.

Dessa forma, encargos relativos à energia elétrica e consumo de água e esgoto parecem não ser indenizáveis, posto que não há construção no lote. A questão deverá ser melhor analisada em liquidação de sentença, sendo certo que, se comprovada a existência de cobrança de tais tributos, poderá ser o réu por eles responsabilizado.

A responsabilidade sobre o IPTU, no entanto, passou a ser do requerido a partir do efetivo exercício da posse, ainda que não tenha erigido construção no lote. Assim sendo, no momento de análise de compensação de crédito entre as partes, deverá ser considerado o pagamento do IPTU.

Dessa forma, tem-se que a r. sentença comporta ligeiro reparo apenas para que conste também na condenação do requerido ao pagamento da multa por infração contratual no valor de R\$ 7.677,90, com correção monetária desde a distribuição da ação, e juros de mora em 1% ao mês desde a citação, que se deve fazer a compensação com o crédito que o requerido possui decorrente dos valores por ele pagos, a ser apurado em liquidação, sendo certo que recai sobre o réu também a responsabilidade pelo pagamento do IPTU desde o efetivo exercício da posse. A liquidação deverá analisar, também, se há efetiva cobrança de outros tributos em relação ao imóvel e, em caso positivo, atribuir sua responsabilidade ao réu. Fica concedido, ademais, o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, a contar do trânsito em julgado.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja,

emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a forma implícita, disposta, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Levando em consideração o parcial provimento do recurso, ainda que se tenha implementado um acréscimo de êxito ou proveito econômico às partes, incabível majorar a verba sucumbencial fixada na origem fixada, conforme tese firmada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.059, assentando que “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”.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR