



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000307476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1093570-82.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada MARINÊS RODRIGUES ESCANDOLERIE.

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, deram-lhe parcial provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
RELATORA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1093570-82.2021.8.26.0100

Apelantes: Rvm Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Momentum

Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelado: Marinês Rodrigues Escandolerie

Comarca: São Paulo

V. 14932

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DA ADQUIRENTE. 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 ESTA CÂMARA À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DEDUÇÃO DE TRIBUTOS REFERENTES AO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. ORDEM PREVISTA NA SENTENÇA. TERMO INICIAL DA RESCISÃO. DATA DA NOTIFICAÇÃO JUDICIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO SOBRE O VALOR DA CAUSA. PRETENSÃO DE QUE A FIXAÇÃO SEJA SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. ADMISSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

1. Em razão do princípio da irretroatividade da lei (art. 6º da LINBD), os compromissos de venda e compra de bens imóveis firmados até 26 de dezembro de 2018 não se submetem ao regime estabelecido pela Lei n. 13.786 de 2018.

2. Para a hipótese de rescisão de compra e venda de imóvel (negócio jurídico anterior à vigência da Lei n. 13.786 de 2018) motivada pela parte adquirente, é razoável a fixação de devolução em montante equivalente a 80% dos valores pagos à parte vendedora.

3. É indevida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, na hipótese de lote não edificado que não permite fruição plena do bem ou proveito econômico imediato. Entendimento exarado recentemente por esta Câmara à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

4. Não há interesse recursal se a parte insurge-se buscando aquilo que já foi determinado na sentença.
5. É correta a fixação do termo inicial da rescisão contratual na data da notificação extrajudicial. Inteligência do art. 473 do Código Civil.
6. Sendo possível mensurar o valor econômico obtido, os honorários são fixados com base no valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 321/333), cujo relatório adoto, por meio da qual a MMª. Juíza da 31ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, em ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, julgou parcialmente procedente o pedido para (i) confirmar a tutela de urgência concedida; (ii) declarar rescindido o contrato de compra e venda de lote celebrado entre as partes, fixando em 5% o percentual de retenção das parcelas pagas pela parte autora, sendo que os valores devidos por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, deve estar dentro desse percentual; e (iii) condenar as rés a pagar a autora os 95% restantes, levando em consideração que as taxas de conservação, melhoramentos, os débitos de IPTU e a taxa do Clube Slim devem ser excluídos do cálculo, devidos até a data da sentença, de uma só vez, com correção monetária de cada desembolso (Tabela TJSP) e juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Em decorrência da sucumbência em maior parte, condenou as rés a arcarem com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Segundo as rés a sentença merece ser reformada, em síntese, porque, além da multa compensatória, deveriam ser observadas outras penalidades contratuais dispostas na cláusula 12.1, como a taxa de fruição e o desconto dos débitos decorrentes da posse do lote. Afirmam que deve ser aplicada a Lei do Distrato e que não há previsão legal sobre a utilização ou

edificação no imóvel como condição para incidência da taxa de fruição. Sustentam que os débitos de IPTU, taxas de conservação e contribuições ao fundo de melhoramentos, de responsabilidade da compradora até efetiva rescisão, também devem ser deduzidos. Aduzem que a retenção de apenas 5% dos valores pagos representa grande prejuízo e uma premiação à apelada e, ainda, que a previsão contratual é de 5% do valor do contrato atualizado e não dos valores pagos conforme foi considerado. Asseveram que o contrato foi rescindido na decisão de p. 79, proferida em 01/09/2021. Por fim, alegam que a verba honorária deveria ter sido fixada com base na condenação ou do proveito econômico.

Recurso tempestivo e preparado (p. 363/365).

Contrarrazões apresentadas (p. 369/382).

Houve oposição ao julgamento virtual (p. 386).

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso comporta parcial provimento, na parte conhecida.

Com efeito, as partes firmaram o contrato de compra e venda de lote em 17/01/2015 (p. 26/33), de forma que as disposições da Lei n. 13.786 de 2018 não podem ser aplicadas ao caso sob julgamento, em respeito ao princípio da irretroatividade (art. 6º da LINDB). Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO DO NEGÓCIO. (...). **INAPLICABILIDADE, POR FIM, DA LEI 13.786/2018 À HIPÓTESE. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE À ENTRADA EM VIGOR DE REFERIDO DIPLOMA. IRRETROATIVIDADE DA LEI NOVA EM RELAÇÃO AO ATO JURÍDICO PERFEITO. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. RECURSO RÉ IMPROVIDO, PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO ADESIVO DO AUTOR.** (TJSP; Apelação Cível 1065701-81.2020.8.26.0100; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/07/2021) - g.n

No caso, a rescisão ocorreu a pedido da compradora em razão de dificuldades financeiras, não havendo, contudo, previsão contratual para esta hipótese.

Não obstante na cláusula 12.1 (p. 28) haja previsão de dedução de 5% do valor do imóvel a título de multa compensatória, ela refere-se à rescisão pela vendedora em caso de atraso no pagamento, de forma que não pode ser essa penalidade aplicada em desfavor da consumidora, como pretende a apelante.

Por outro lado, respeitado o entendimento da Juíza sentenciante, o percentual de retenção adotado na sentença revela-se um pouco diminuto. Para que haja equilíbrio e circulação harmônica de riqueza entre as partes, tem-se como razoável uma retenção correspondente a 20% do preço pago, quantia que, à mercê de prova concreta e real de despesas superiores, compensa suficientemente os prejuízos suportados pela vendedora em razão do descumprimento das obrigações contratuais assumidas pela compradora.

Assim, ao contrário do que pretende a apelante. “descabe o pagamento de 5% do **valor total do contrato** por efeito de sua resolução imotivada, já que se consolidou a jurisprudência deste tribunal que a retenção de 20% (vinte por cento) dos **valores pagos** pelo comprador é suficiente para indenizar os prejuízos da vendedora” (TJSP; Apelação Cível 1000077-56.2019.8.26.0606; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/03/2023 – g.n).

Assim já decidiu este Egrégio Tribunal:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. (...). Manutenção do percentual de retenção em 20% do total pago pelos autores. Percentual que está adequado às circunstâncias do caso concreto, bem como ao entendimento do STJ e desta C. Câmara acerca da matéria. (...). RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVIDO O DOS AUTORES” (Apelação Cível 1039266-97.2020.8.26.0576; Relator: Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/08/2021) – g.n.

“COMPRA E VENDA. Rescisão. Desistência da compradora. Imóvel não ocupado. Determinada a devolução de 80% das parcelas pagas. (...). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível 1128626-55.2016.8.26.0100; Relator: Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/06/2019) – g.n.

“Compra e venda de imóvel – Rescisão contratual – Partes que devem voltar ao estado anterior – Devolução dos valores pagos, com retenção de 20%, como indenização pelas perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio – (...) – Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível 1035388-45.2017.8.26.0100; Relator: Eduardo Sá Pinto Sandeville; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/10/2018) – g.n.

Em relação à **taxa de fruição** do bem, o entendimento de que seria devida referida compensação, mesmo se o negócio envolvesse lote de terreno desprovido de edificação, deixou recentemente de ser de seguido por esta Câmara. A mudança foi realizada à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, 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. Confira-se:

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 (TJSP; Apelação Cível 1023978-36.2021.8.26.0007; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/04/2024) - g.n.

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** (TJSP; Apelação Cível 1001001-17.2022.8.26.0136; Relator: Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/02/2024) - g.n.

Diante disso, considerando a diretriz do Superior Tribunal de Justiça e o novo posicionamento desta Câmara, faz-se imperioso, para assegurar a paridade de tratamento entre jurisdicionados (art. 7º, CPC) e manter a jurisprudência estável, íntegra e coerente (art. 927, CPC), declarar

que, sem prova nos presentes autos de edificação no lote transacionado entre as partes, a indenização pela ocupação indevida do bem solicitada deveria mesmo ser rechaçada.

Quanto aos **débitos de IPTU, taxas de conservação e contribuições ao fundo de melhoramentos**, da leitura da sentença extrai-se que eles devem ser excluídos do montante a ser restituído à apelada. Assim constou: “fixo que a base de cálculo da quantia a ser restituída ao autor deve incluir apenas os valores pagos pelo preço do lote (entrada + parcelas pagas), excluindo-se a taxa de conservação, melhoramentos, os débitos de IPTU e a taxa do Clube Slim” (p. 330).

Assim, a tutela jurisdicional solicitada pela apelante, quanto ao tema, afigura-se completamente desnecessária, de sorte que, em parte, ela carece de interesse recursal.

A insurgência em relação à **data da rescisão contratual**, por seu turno, não prospera. É verdade que as partes não recorreram da decisão de p. 79, na qual foi declarada, liminarmente, a resolução do contrato. Todavia, é verdade também que naquela decisão não foi fixado nenhum termo inicial, de forma que, ao contrário do alegado, não ocorreu preclusão da matéria.

No mais, correta a fixação do termo inicial da rescisão na data da notificação extrajudicial, pois “a rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte” (art. 473 do Código Civil).

Por fim, com razão a apelante em relação à base de cálculo dos **honorários sucumbenciais**, pois, de acordo com o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, via de regra, os honorários devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o valor da condenação ou, não sendo possível mensurar o proveito econômico, sobre o valor da causa.

Dessa forma, não havia fundamento para o arbitramento dos honorários com base no valor da causa, uma vez que, no caso em análise, é possível mensurar o valor econômico obtido.

Nessas condições, por meio dessa decisão: (i) majora-se o percentual da retenção prevista em sentença em favor da apelante para 20% das quantias pagas pela apelada a título de preço do negócio jurídico rescindido; e (ii) altera-se a base de fixação dos honorários advocatícios para incidir sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, na parte conhecida, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, por não estar presente requisito indispensável à incidência do disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, qual seja, o não conhecimento ou desprovimento integral do recurso interposto (Tema Repetitivo 1.059, STJ).

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora