



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307955

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009716-60.2022.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que são apelantes/apelados VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE IPÊS LTDA e FOUR PAIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelada/apelante POLIANE SANTOS DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1009716-60.2022.8.26.0132

FORO DE CATANDUVA – 3ª VARA CÍVEL

**APELANTES / APELADOS: (1) VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE
IPÊS LTDA. e FOUR PAIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA;**

(2) POLIANE SANTOS DA SILVA (RECURSO

ADESIVO)

JUIZ PROLATOR: MARCELO EDUARDO DE SOUZA

VOTO Nº 11.073

CESSÃO DE DIREITOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação de rescisão de contrato c/c pedido de restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Apelos de ambas as partes. Apelo das corrés reiterando preliminar de falta de interesse de agir, considerando genéricos os fundamentos da sentença. Aduzem, em síntese, irrevogabilidade, irretratabilidade e validade do contrato, argumentando que as retenções e indenizações previstas na avença devem ser respeitadas. Mencionam que a rescisão se dá por culpa exclusiva da apelada, que desistiu do negócio, sem comprovação da alegada dificuldade financeira, preservado o direito de serem as apelantes compensadas com os gastos, tempo de fruição do bem e de compensar eventuais débitos em aberto de responsabilidade dos promitentes compradores. Falam sobre os prejuízos referentes às despesas administrativas com a divulgação, tributação, comercialização, com a própria contratação em si e com tributos e taxas incidentes sobre o imóvel. Asseveram que todos os valores foram regularmente contratados, não havendo nada de irregular. Pretendem retenção em percentual correspondente a 30% das parcelas pagas, 2% a título de multa, 5% de verba com publicidade, 6,73% de reembolso de tributos, 20% de honorários advocatícios, além da taxa de ocupação, ou juros remuneratórios pela fruição do bem, uma vez que despesas acessórias do contrato e de responsabilidade exclusiva dos compradores na posse do lote. Alegam impossibilidade de devolução das arras, pretendendo retenção do sinal e devolução de valores em 180 dias e não em parcela única, como constou e batem-se contra a condenação ao pagamento dos ônus sucumbenciais, para que sejam integralmente carreados à autora, ou repartidos.

Recurso adesivo da autora com pretensão de retenção de apenas 10% e restituição de 90% dos valores pagos. Improvimento dos recursos. Interesse de agir presente, juridicamente possível o pedido e comprovada a pretensão resistida. Ninguém é obrigado a contratar, ou manter-se atrelado a negócio jurídico que não mais satisfaz suas necessidades e expectativas, ou a quem quer que seja, ou com o que não pode mais arcar, havendo previsão legal e/ou contratual para o caso de rescisão antecipada motivada, ou não. Rescisão do negócio jurídico, por iniciativa do promitente comprador, determinada a restituição de 75% dos valores desembolsados, com retenção de 25% para fins de ressarcimento dos danos suportados pelas vendedoras com o desfazimento do negócio. Percentual da retenção mantido, nos termos da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça. Precedentes desta C. Câmara. Perdas e danos já englobados nesse percentual. Descabida a fixação de taxa de ocupação. Arras pagas no início do contrato, que são confirmatórias e não penitenciais, haja vista que o valor foi dado como princípio de pagamento do montante total ajustado pela venda e compra do lote, representando, portanto, adiantamento de parte do preço do negócio entabulado, não se havendo falar em retenção integral pela ré de valor a esse título, vez que tal quantia se refere ao adiantamento do preço do imóvel para confirmação do negócio jurídico, de modo a integrar o preço do bem. Tratando-se de lote sem comprovação de transmissão da posse, sem valor de uso, não se verifica comprovação de efetivo prejuízo para as vendedoras a esse título, haja vista que não autorizada a imediata exploração econômica pela adquirente, não sendo o caso de cobrança da taxa de fruição no caso concreto. “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.” (REsp n. 1.740.911/DF – Recurso Especial Repetitivo. Acórdão recorrido proferido em julgamento de IRDR) e Tema 1002 do STJ. Descabida a fixação de taxa de fruição, no caso, porquanto se trata de imóvel de lote, cuja posse não foi comprovada pelas rés. Ônus sucumbenciais carregados integralmente às corrés, vencidas em maior parte. Sentença mantida. Apelos improvidos, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato com pedido de restituição de valores pagos e tutela de urgência, fundada na cessão de direitos de instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 98/100, integrada pela decisão de fls. 103, nos termos seguintes:

“...A ação vai julgada parcialmente procedente, para decretar a rescisão do contrato firmado entre as partes, saindo a ré condenada a restituir ao autor, em única parcela, a integralidade dos valores pagos, autorizado, a título de cláusula penal, o desconto do equivalente a 25% do quanto pago, que deverão ser corrigidos da data dos desembolsos e com juros de mora do trânsito em julgado desta decisão, nos termos da decisão proferida em sede de Recurso Repetitivo pelo STJ relativo ao tema nº 1002. A requerida, maior sucumbente, suportará os ônus da sucumbência, com honorária fixada em 10% do valor da condenação...”

E mais:

“Vistos.

É caso de se declarar, de ofício, a decisão embargada, para o fim de suprir omissão, consistente em não se ter analisado pedido de reconhecimento de solidariedade entre as rés, que, agora, vai reconhecido, consignando-se que a obrigação deverá ser cumprida solidariamente pelas requeridas.

Intime-se.”

Há recursos de ambas as partes às fls. 106/122 e 132/137.

Inconformadas, recorrem as corrés (fls. 106/122), buscando recebimento do recurso no duplo efeito e reforma do julgado. Reiteram preliminar de falta de interesse de agir, considerando genéricos os fundamentos da sentença. Aduzem, em síntese, irrevogabilidade, irretratabilidade e validade do contrato, argumentando que as retenções e indenizações previstas na avença devem ser respeitadas. Mencionam que a

rescisão se dá por culpa exclusiva da apelada, que desistiu do negócio, sem comprovação da alegada dificuldade financeira, preservado o direito de serem as apelantes compensadas com os gastos, tempo de fruição do bem e de compensar eventuais débitos em aberto de responsabilidade dos promitentes compradores. Falam sobre os prejuízos referentes às despesas administrativas com a divulgação, tributação, comercialização, com a própria contratação em si e com tributos e taxas incidentes sobre o imóvel. Asseveram que todos os valores foram regularmente contratados, não havendo nada de irregular, de modo que não há que se falar em vantagem indevida de uma das partes em prejuízo da outra. Pretendem retenção no percentual correspondente a 30% das parcelas pagas, 2% a título de multa, 5% de verba com publicidade, 6,73% de reembolso de tributos, 20% de honorários advocatícios, além da taxa de ocupação ou juros remuneratórios pela fruição do bem, uma vez que despesas acessórias do contrato e de responsabilidade exclusiva dos compradores na posse do lote. Alegam impossibilidade de devolução das arras, pretendendo retenção do sinal e devolução de valores em 180 dias e não em parcela única, como constou e batem-se contra a condenação ao pagamento dos ônus sucumbenciais, para que sejam integralmente carreados à autora, ou repartidos. Recurso tempestivo, preparado (fls. 123/124) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 138/146).

Adesivamente, insurge-se a autora às fls. 132/137, com pretensão de retenção de apenas 10% e restituição de 90% dos valores pagos. Recurso tempestivo, sem preparo, regularmente, ante a gratuidade fls. 43, com contrarrazões às fls. 150/155.

Não houve manifestação de oposição ao julgamento virtual.

Recursos recebidos em seus regulares efeitos, na forma do art. 1.012 do CPC, determinada a retificação da autuação (fls. 161/163), para fazer constar também o recurso adesivo de fls. 132/137.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento a ambos os recursos.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores, fundada na cessão de direitos ajustados em promessa de compra e venda de imóvel (lote), cujo pedido foi julgado parcialmente procedente, com a consequente rescisão do contrato e condenação da requerida à restituição dos valores pagos, autorizando-se monocraticamente a retenção de 25%, condenadas as corrés ao pagamento dos ônus da sucumbência, com honorária fixada em 10% do valor da condenação.

Pois bem.

Tem-se que as partes firmaram o instrumento particular de cessão de direitos estabelecidos em compromisso de venda e compra conforme documentos copiados às fls. 19/28 e 67/77, para aquisição do imóvel descrito nos autos (lote), tendo havido posterior desistência do negócio pela autora, compromissária compradora.

Não se olvida que a relação jurídica versada nos autos é de consumo e o exame das cláusulas pode ser realizado com amparo na legislação específica, tratando-se a compromissária compradora de pessoa física adquirente de imóvel (lote) no valor de R\$ 86.931,40 constante no instrumento, para pagamento pelo sinal de R\$ 2.497,00 e dividido o saldo em 180 parcelas de R\$ 469,08 cada e para pagamento parcelado por anos, longe de se caracterizar perfil de grandes investidores.

Afasto a alegação de falta de interesse de agir, juridicamente possível o pedido e comprovada a resistência à pretensão, não tendo sido tomadas providências pelas vendedoras frente ao pleito de rescisão contratual por iniciativa da compradora.

Pertinente consignar que, ainda que as corrés apelantes sustentem a obrigatoriedade da conservação do contrato em razão dos princípios da autonomia da vontade, cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade e do princípio “pacta sunt servanda”, é necessário que tais

princípios sejam conjugados com os demais que norteiam as relações contratuais, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio econômico (art. 113 e 422 do Código Civil), sem se olvidar que a relação jurídica versada nos autos é de consumo, de modo que o exame das cláusulas contratuais deve ser realizado também com amparo na legislação específica.

Como dito, evidente que a relação jurídica versada nos autos é de consumo e o exame de eventual abusividade das cláusulas pode ser realizado com amparo na legislação específica, pois conforme o estabelece o artigo 51, inciso IV do CDC, são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais "que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada", ou sejam "incompatíveis com a boa-fé ou a equidade", não se podendo conceber a obrigatoriedade de se manter o consumidor atrelado a contrato no qual não tem mais interesse, ou que lhe represente desvantagem excessiva, admitida a revisão judicial do contrato celebrado entre as partes, sendo possível impugnar a legalidade das cláusulas, mormente com relação à perda de parte dos valores pagos pelo promitente comprador.

Reforço que ninguém é obrigado a contratar, ou manter-se atrelado a negócio jurídico que não mais satisfaz suas necessidades e expectativas, ou a quem quer que seja, ou com o qual não pode mais arcar, havendo previsão legal e/ou contratual para o caso de rescisão antecipada motivada, ou não, já tendo o Superior Tribunal de Justiça decidido que **“é princípio básico do direito contratual de relações continuativas que nenhum vínculo é eterno, não podendo nem mesmo o Poder Judiciário impor a sua continuidade quando uma das partes já manifestou a sua vontade de nela não mais prosseguir, sendo certo que, eventualmente caracterizado o abuso da rescisão, por isso responderá quem o tiver praticado, mas tudo será resolvido no plano indenizatório”** (Recurso Especial 534.105/MT, 4ª Turma, Relator Ministro César Asfor Rocha, DJU 19.12.03)

Outrossim, cumpre consignar, ser inaplicável à espécie a Lei nº 13.786/2018, a denominada "Lei do Distrato", tendo em vista que o contrato ora em discussão foi cedido em agosto de 2017, portanto, antes da vigência da referida norma, em 28 de dezembro de 2018.

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. (...). Irretroatividade da Lei 13.786/2018, cuja aplicação se restringe aos contratos celebrados após a sua vigência. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Fixação de honorários recursais. RECURSO NÃO PROVIDO, na parte conhecida.” (Apelação Cível 1009533-49.2018.8.26.0320, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rosangela Telles, j. 22/07/2019).

“Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato por iniciativa do adquirente. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC. Retenção mantida, em 20% dos valores pagos, na esteira da orientação da Câmara. Lei 13.786/2018 que não se entende de aplicar a contratos antes dela pactuados. Disposições que dizem respeito a efeitos materiais e consistentes no regime jurídico da resolução. Comissão de corretagem. Informação prestada de forma prévia e destacada. Cobrança válida e devolução indevida na esteira da tese firmada em recurso repetitivo (Tema 938). Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte.” (Apelação Cível 1044847-17.2017.8.26.0506, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Godoy, j. 19/07/2019).

No caso concreto, arbitrou o juízo *a quo* percentual de 25% de retenção sobre o correspondente ao total dos valores pagos pela autora à título de ressarcimento das despesas suportadas pelas promitentes vendedoras, percentual contra o qual ambas as partes se insurgem, buscando as corrés seja fixado em 30%, considerando alegados prejuízos sofridos e pretendendo adesivamente a autora que se fixe a retenção em apenas 10% do valor pago.

Registre-se a Súmula 01 deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Veja-se a respeito da retenção que, para os compromissos de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, o Colendo Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido de serem lícitos os parâmetros entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos montantes pagos:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA QUANTIA PAGA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (10%, NO CASO). ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL LOCAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos. 2. Não é possível alterar a conclusão assentada pelo Tribunal local com base na análise das provas nos autos, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. 3. Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, de acordo com as especificidades do caso concreto, fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos. Rever essa conclusão, neste caso, é impossível ante o óbice do enunciado de súmula supramencionado. 4. Agravo interno improvido.” (Aglnt no AgRg no AREsp 816.434/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 06/10/2016).

Desse modo, respeitados os entendimentos diversos quanto ao percentual de retenção fixado em 25%, cumpre mantê-lo, nos moldes em que estabelecido pela jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, confirmam-se:

“1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n.

13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. 2. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp nº 1.777.117/SP, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 23/11/2020, DJe 2/12/2020).

Neste sentido também o entendimento desta Colenda Câmara:

“Ação de rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel – Lote de terreno – Desistência dos compradores – Negócio celebrado após a Lei 13.786/2018 – Cláusula penal prevista no contrato deve ser afastada por implicar desvantagem exagerada aos consumidores – Se admitida, a retenção pretendida ensejaria perda significativa do que foi pago (65,4%) – Penalidade manifestamente abusiva que comporta redução – Jurisprudência desta Câmara tem adotado percentual de retenção correspondente a 25% dos valores pagos em situações semelhantes, incluindo arras ou sinal, parâmetro que se revela razoável e suficiente para surtir efeito indenizatório – Taxa de fruição inexigível – Lote de terreno não edificado que impede a efetiva fruição do bem – Correção monetária e juros de mora devidos – Meros consectários legais da condenação – Ônus sucumbenciais distribuídos corretamente – Sentença de parcial procedência mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1039693-79.2021.8.26.0602; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2024; Data de Registro: 10/05/2024)

“Compromisso de compra e venda. Resolução por iniciativa unilateral dos adquirentes. Contrato anterior à Lei nº 13.786/2018. Orientação do STJ no sentido da adoção do percentual-padrão de 25% (vinte por cento) a título de retenção permitida à vendedora, como compensação pelas despesas havidas e sanção ao descumprimento contratual (REsp nº 1.723.519/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019). Arras com natureza confirmatória, a serem incluídas no montante passível de restituição. Sentença recorrida, que fixou o percentual de retenção em 15% das quantias adiantadas pelos compradores, reformada nesse limite.

Aplicação, para todos os efeitos, do indexador contratual, IGP-M, tal para o cálculo do valor da devolução. Descabimento, por outro lado, da cobrança de taxa de fruição, em se tratando de lote não edificado, ainda que formalmente transmitida a posse aos adquirentes. Demanda parcialmente procedente. Sentença reformada em tais limites. Apelação da ré parcialmente provida.” (TJSP; Apelação Cível 1005533-36.2021.8.26.0664; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2023; Data de Registro: 23/01/2023)

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel - Ação de rescisão contratual proposta pelo adquirente - Sentença de procedência - Apelo da ré - Relação de consumo - Incidência do Código de Defesa do Consumidor - Majoração da retenção, de 10% estabelecida na sentença, para 25% - Comissão de corretagem - Retenção, na hipótese, descabida - Apelação parcialmente provida” (TJSP; Apelação Cível 1010382-51.2018.8.26.0019; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/01/2022; Data de Registro: 19/01/2022).

“Promessa de compra e venda de bem imóvel - "Ação de nulidade cumulada com devolução de valores pagos" - Relação de consumo - "Na hipótese de resolução 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" (súmula 543, do STJ) - Manutenção do percentual de retenção fixado pela sentença, por ele ser adequado às circunstâncias do caso concreto. - Não há se falar, aqui, na retenção, pela ré, de taxa de fruição do imóvel, porque não houve inadimplência. - Assinatura, pela autora, de termo rescisório, pelo qual outorgou plena quitação à ré - Caso em que o caráter do contrato, bem como a extensão da quitação dada pela autora devem ser flexibilizados. - É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de

decaimento, abusiva, prevendo a perda total ou substancial das parcelas pagas pelo promitente comprador, em nítida afronta aos ditames ao Código do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual - Recurso não provido". (TJSP; Apelação Cível 1121738-65.2019.8.26.0100; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2021; Data de Registro: 30/06/2021)

O E. STJ já firmou entendimento no sentido de que, sendo a rescisão decorrente de culpa do comprador, a restituição de valores pagos deve ocorrer parcialmente. Nesse sentido, confira-se a Súmula 543:

“Súmula 543, 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”.

Considere-se, ainda, o que estabelece a Súmula 02 deste TJSP, *in verbis*:

Súmula 02 - TJSP: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”

Por sua vez, descabida a fixação de taxa de fruição, no caso, porquanto se trata de imóvel (lote), cuja posse não foi comprovada pelas rés apelantes.

Com efeito, tratando-se de lote sem comprovação de transmissão da posse, sem valor de uso, não se verifica comprovação de efetivo prejuízo para as vendedoras a esse título, haja vista que não autorizada a imediata exploração econômica pelo adquirente, não sendo o caso de cobrança da taxa de fruição no caso concreto.

À propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ. 1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível exigir dele o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter a posse do imóvel pelo tempo em que o contrato esteve vigente, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) não edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito. Precedentes. 1.1 Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado, quanto à inexistência de provas capazes de demonstrar a efetiva ocupação do imóvel e a consequente responsabilidade do comprador pelo pagamento da taxa de fruição, encontra o óbice da Súmula 7/STJ. 2. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp n. 2.492.753/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 3/6/2024.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIDO. 1."Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e

cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. **Agravo interno a que se nega provimento.**” (AgInt no REsp n. 2.077.588/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

“Ação de rescisão contratual com reintegração de posse e perdas e danos – Promessa de compra e venda de unidade imobiliária (lote) – Mora dos compradores, que ensejaram a presente demanda – Parcial procedência – Inconformismo da autora – Possibilidade de rescisão contratual e restituição de parte do que foi desembolsado – Percentual de retenção elevado a 25%, a fim de observar o padrão jurisprudencial adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, seguido por esta Câmara – Percentual razoável e suficiente para surtir efeito indenizatório – Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição – Lote de terreno não edificado que impede a efetiva fruição do bem – Sucumbência recíproca – Distribuição de custas e fixação de honorários sucumbenciais adequada – Parcial provimento do recurso.” (TJSP; Apelação Cível 1026212-19.2021.8.26.0224; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2024; Data de Registro: 31/07/2024)

“- Promessa de Venda e Compra de Imóvel - Resilição unilateral a pedido do comprador - Restituição, em parcela única, com desconto de 25% do valor pago - Adequação - As arras previstas no contrato são confirmatórias, não penitenciais e, assim, devem ser restituídas aos autores - Ausência de especificação, no quadro-resumo, da comissão de corretagem, o que obsta a restituição a esse título - Descabimento da fixação de taxa de fruição em caso de lote de terreno não edificado - Alteração da disciplina da sucumbência - Recurso dos autores provido em parte - Recurso da ré não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1008290-22.2021.8.26.0302; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro:

24/07/2024)

“COMPRA E VENDA - Imóvel - Lote de terreno - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos proposta pelos compradores - Sentença de procedência parcial - Apelo de ambas as partes - Aplicabilidade das disposições do artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18 - Admissibilidade da retenção de 20% dos valores pagos - Ocupação do lote não comprovada - Taxa de fruição indevida - Débitos de IPTU e de taxa condominial - Incidência, para os autores, até a data de intimação das rés da decisão liminar concedida em sede de agravo de instrumento - Desistência do negócio pelos compradores - Culpa da vendedora não verificada - Incidência dos juros a partir do trânsito em julgado - Apelação dos autores parcialmente provida, acolhida a das rés.”
(TJSP; Apelação Cível 1008998-03.2022.8.26.0152; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024)

“- Promessa de compra e venda de bem imóvel - Ação de revisão e rescisão de contrato, devolução de valores, cobrança de multa e indenização por lucros cessantes e dano moral - A sentença decretou a rescisão do contrato e condenou a ré a devolver à autora 80% dos valores pagos - Não há motivo para revisar o contrato, que previu preço certo, parcelas pré-fixadas e critério de reajuste por índice oficial - Ausência de vício de vontade - Inexistência de juros remuneratórios e de capitalização - Desnecessidade de prova pericial. - Rescisão motivada pela autora - Não houve ato ilícito da ré, o que afasta a possibilidade de ela ser condenada ao pagamento de multa contratual e de indenizações por lucros cessantes e dano moral. - Direito da ré de reter parte dos pagamentos feitos pela autora, para compensação de despesas de publicidade, corretagem e administração e pelo tempo de ocupação do imóvel - Elevação do percentual de retenção fixado pela sentença, de 20 para 25% dos valores pagos, já considerado o tempo de ocupação - A retenção, pela ré, de 0,5% do valor do imóvel por mês de ocupação, implicaria, neste caso, a perda da quase integralidade do valor pago, o que, conforme o Código do Consumidor, não se admite. - A autora não tem direito à indenização por benfeitorias, nem direito de retenção,

porque não há prova de que a edificação feita por ela, cuja regularidade nem sequer foi demonstrada, aumentou ou facilitou o uso do bem. - "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição" (súmula 2, do TJSP) - Ausência de prova cabal de captação de clientes pelo escritório dos advogados da autora, que, se existiu, deverá ser discutida perante o Conselho de Ética e Disciplina da OAB e não tem relação com a forma de devolução do preço pago pela autora. - A autora decaiu da maior parte do pedido e deve arcar com a maior parte das custas e despesas processuais - Honorários fixados de acordo com a sucumbência das partes - Recursos providos em parte." (TJSP; Apelação Cível 1000748-94.2020.8.26.0040; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Américo Brasiliense - 1ª Vara; Data do Julgamento: 16/03/2022; Data de Registro: 17/03/2022).

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores proposta pelos compradores - Sentença de procedência parcial - Apelo das rés - Preliminar de ilegitimidade passiva - Rejeição - Admissibilidade do pedido de rescisão contratual mesmo pelos compradores inadimplentes - Súmula 1 deste Tribunal de Justiça - Arras - Abatimento descabido - Ausência de prova da imissão na posse - Fruição mensal indevida - Admissibilidade de dedução da comissão de corretagem, assim como de percentual dos valores pagos - Apelação parcialmente provida" (TJSP; Apelação Cível 1004277-76.2020.8.26.0152; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2021; Data de Registro: 21/10/2021).

Quanto às arras pagas no início do contrato, tem-se que são confirmatórias e não penitenciais, haja vista que o valor foi dado como entrada/princípio de pagamento/sinal do montante total ajustado pela venda e compra do lote, representando, portanto, adiantamento de parte do preço do negócio entabulado, não se havendo falar em retenção integral pelas rés de valor a esse título, vez que tal quantia se refere ao adiantamento do preço do imóvel para a confirmação do negócio jurídico, de modo a integrar

o preço do bem.

Consigno que a punição prevista no art. 418 do CCivil somente é aplicável quando as arras são penitenciais, o que não é o caso.

Confira-se sobre o tema:

“Bem imóvel. Ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de quantia paga com pedido de tutela provisória. Promessa de venda e compra. Desistência do comprador. Cláusula penal reputada abusiva. Ação julgada parcialmente procedente, determinada a restituição ao autor de 80% dos valores pagos. Apelação da ré. Preliminar de impugnação ao valor dado à causa. Não acolhida. Valor da causa que deve corresponder ao valor do negócio jurídico rescindendo (art. 292, II, do CPC). Renovação dos argumentos anteriores. Alegada validade da cláusula penal prevista no contrato firmado entre as partes. Cláusula que prevê a retenção de sinal ou arras, multa contratual, despesas de corretagem, impostos, indenização pela ocupação e outros valores. Abusividade reconhecida. Exegese do art. 51, do CDC. Retenção de 20% que está de acordo com os precedentes desta Câmara e do STJ. Percentual que se revela suficiente para compensar a ré. Comissão de corretagem já inclusa no percentual a ser retido pela ré. AS ARRAS OU SINAL deverão ser inseridos na obrigação de devolução pela ré, pois a quantia paga foi um adiantamento do preço do imóvel para confirmação do negócio jurídico, de modo que, ao integrar o preço do bem, mostra-se abusiva a retenção integral pela requerida. INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO DO BEM. INDEVIDA. Na hipótese, do lote adquirido pelo autor, não se vislumbra efetiva fruição nem mesmo aproveitamento com construção de edificação, o que afasta a pretendida taxa de ocupação de 0,75% pela ré. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1003730-86.2020.8.26.0297; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2021; Data de Registro: 23/08/2021).

Os juros de mora, devem ser contados a partir do trânsito em julgado, por não se tratar de mora das vendedoras, eis que não deram causa à rescisão contratual, nos termos do Tema 1002 do STJ.

Por fim, o pagamento dos ônus sucumbenciais foi atribuído integralmente às corrés, sucumbentes em maior parte, ratificada a r. sentença também a esse título.

Assim, a hipótese é de improvimento de ambos os recursos, mantida integralmente a r. sentença por seus termos e os ora acrescidos, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelas corrés apelantes para o patrono da autora de 10% para 12% do valor da condenação, na forma do art. 85, § 11 do CPC.

Nestes termos, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS**, nos termos explicitados.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator