



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045256-76.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados EDMAR PALMA DE SANTANA JUNIOR e VIVIANE DOS SANTOS PENNINCK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1045256-76.2019

Comarca: Foro Central Cível (39ª Vara Cível)

Apelantes: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Apelados: Edmar Palma de Santana Junior e outro

Voto nº 23.543

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E

COMPRA – Resolução contratual e devolução de quantias pagas - Desistência dos adquirentes – Sentença de procedência, que determinou a rescisão da avença e reconheceu o direito dos autores de reaverem o preço, com retenção, pelo alienante de 10% dos valores pagos, excluída a taxa de fruição – Insurgência das rés - Contrato firmado em data anterior à vigência da lei nº 13.786/2018 (“Lei do Distrato”) – Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor - Percentual de retenção alterado para 20% sobre os valores pagos, porquanto se mostra mais adequado a compensar as despesas operacionais - Taxa de fruição indevida - Hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes - Indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição - Precedentes – Juros moratórios a contar do trânsito em julgado da decisão – Tema nº 1002 do C. STJ - Recurso provido em parte.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 244/255, declarada a fls. 261/262, cujo relatório se adota, que julgou procedentes os pedidos iniciais para

declarar rescindido os contratos referentes aos lotes 11 e 12, quadra HY, do Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII, setor Iate, Estância Turística de Paranapanema, Comarca de Avaré/SP, firmado entre as partes, a partir do recebimento da notificação extrajudicial (28/02/2019), conforme documento de fls. 25/27; e condenar as rés a reembolsarem aos autores o correspondente a 90% do preço pago por estes àquelas, nos termos desta sentença, e à vista, a ser monetariamente corrigido a contar de cada desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, estes devidos a partir da citação, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Os autores alegam que firmaram em 15/11/2016, com a 1ª ré, Contrato de Compra e Venda para aquisição dos lotes 11 e 12 do Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII, na comarca de Avaré/SP, respectivamente nos valores de R\$157.922,61 e R\$ 155.964,09. Ocorre que, por razões financeiras, entraram em contato com a 1ª ré, buscando resolução amigável, porém, foram informados que não teriam os valores pagos devolvidos e que a falta de pagamento incidiria em inadimplência. Desta forma, em 26/02/2019, notificaram extrajudicialmente a 1ª ré para formalizar o pedido de rescisão dos contratos, obtendo a resposta de que a posição da empresa seria mantida. Em 25/04/2019, receberam carta de notificação de registro do SPC Brasil informando que a 2ª ré procedeu com a abertura do registro de débito em seus nomes. Alegam que, naquele momento, não havia parcelas em aberto. Requerem a concessão de tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade de parcelas vencidas e vincendas a partir de 15/03/2019, bem como acessórios, e para que o SPC Brasil se abstenha de proceder à negativação em nome dos autores. Requerem a total procedência da ação para tornar definitiva a tutela provisória, com reconhecimento da inexigibilidade das parcelas vencidas e vincendas a partir de 15/03/2019, com cancelamento de apontamento, assim como da rescisão dos contratos a partir das notificações enviadas e condenação das rés na restituição de 90% dos valores pagos.

Irresignada, as rés apelaram (fls. 264/273) aduzindo que em caso de rescisão deve ser observada a cláusula contratual 12.1 livremente avençada entre as partes e que harmoniza-se com a jurisprudência e com as disposições do artigo 32-A da Lei

nº 6.766/79. Faz jus à taxa de fruição. Consoante a Súmula 1 TJSP - 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. Os débitos de IPTU e das taxas de conservação de responsabilidade dos compradores até a efetiva rescisão também devem ser deduzidos, conforme autorizam o item “c” da cláusula 12.1 dos contratos e o item IV do art. 32-A da Lei Federal nº 6.766/79. Os juros moratórios devem fluir a partir do trânsito em julgado. Diante disso, requerem a reforma da decisão.

O recurso foi processado, com contrarrazões (fls. 278/294).

É o relatório.

Pelo que se verifica de fls. 19/24, os contratos foram firmados em 15.11.2016, e a “Lei do Distrato” (Lei nº 13.786/2018, que alterou as Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979), passou a vigorar em 28/12/2018, posteriormente às avenças, de sorte que, a relação de direito material submete-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, pois as partes se subsumem aos conceitos estatuídos nos artigos 2º e 3º da Lei Federal 8.078/90. A Lei do Distrato não pode retroagir para atingir contratos celebrados anteriormente.

De feito, o entendimento jurisprudencial, inclusive da Corte Superior é no sentido de que nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda pelo comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

Neste sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AJUIZADA PELOS

PROMITENTES COMPRADORES. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Verifica-se que o Tribunal estadual entendeu que o desfazimento do contrato decorreu de culpa exclusiva dos promitentes compradores, sendo devida a retenção, pela promitente vendedora, de parte dos valores adimplidos. Na ocasião, concluiu ser adequada ao caso a retenção do percentual de 10% (dez por cento) do montante já pago. Essa premissa foi fundada em matéria fáticoprobatória, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ. 2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Precedentes. Aplicação, no ponto, da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno improvido.” (STJ - AgInt no AREsp: 1788690 PR 2020/0296844-6, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 10/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/05/2021).

Na hipótese, o d. juízo “a quo” entendeu como adequada a retenção de 10% dos valores pagos em favor da vendedora, para fazer frente às despesas operacionais como negócio suportadas pela última.

O valor do negócio foi ajustado em R\$ 157.922,61, relativo ao lote 11 e R\$ 155.964,09, relativo ao lote 12 (fls. 19/24) e o montante até então quitado de R\$ 50.814,34 em relação ao lote 11 e R\$ 50.314,84, no que toca ao lote 12 (fls. 3).

Destarte, para remunerar os prejuízos decorrentes da extinção do contrato – até mesmo porque não se estabelecerá pagamento pela fruição do imóvel desprovido de benfeitoria - cabível e razoável a majoração da retenção para 20% sobre o total pago, porquanto mais adequada para o caso em comento, considerando-se as despesas e prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio.

Com relação à taxa de fruição, verifica-se que não houve edificação no terreno, o qual encontra-se vago. Por essa razão, não há que se falar em indenização, ante a ausência de fruição sobre o imóvel.

Nesse sentido, o Colendo STJ já se manifestou:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DOCONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COMRESTITUIÇÃO DE VALORES. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. 1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Ag. Int. no Resp. 2020258 SP, DJ de 16-3-2023, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino).

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR. AFRONTA AOS ARTS. 11, 489, E 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. VALORES PAGOS. REEMBOLSO. EXCLUSÃO DOS JUROS MORATÓRIOS E DA CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPUGNAÇÃO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. HONORÁRIOS. BASE DE CÁLCULO. REVISÃO. CONDENAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1. Inexiste afronta aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. 2. Considera-se deficiente a fundamentação recursal que alega negativa de prestação jurisdicional, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto

omisso, contraditório ou obscuro da decisão agravada. 3. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF). 4. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ. 5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 6. 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), o que foi observado pela Corte local. 7. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 8. Sobre os critérios de arbitramento da verba honorária sucumbencial, a Segunda Seção do STJ no julgamento do REsp n. 1.746.072/PR, Relator p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, ocorrido em 13/2/2019, acórdão publicado em 29/3/2019, entendeu que "o CPC/2015 tornou mais objetivo o processo de determinação da verba sucumbencial, introduzindo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85, ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria. 4. Tem-se, então, a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º). 5. A expressiva redação legal impõe

concluir: (5.1) que o § 2º do referido art. 85 veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de dez a vinte por cento, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa; (5.2) que o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo". 9. No caso, inexistente conteúdo condenatório na sentença, tampouco no acórdão recorrido, em favor da empresa. Na verdade, a agravante foi condenada à restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos. Todavia, o Juiz, com base no princípio da causalidade, imputou ao agravado o dever de arcar integralmente com os encargos sucumbenciais. Por isso, descabe cogitar de arbitramento da verba honorária sobre o valor da condenação. 10. Agravo interno a que se nega provimento." (STJ-4ª Turma, AgInt nos EDcl no REsp Nº 2075735-SP, J. 18.09.2023, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA).

Por derradeiro, os juros legais de mora devem ser computados a contar do trânsito em julgado da decisão, conforme o Tema nº 1002 do C. STJ: "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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."

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
RELATOR