



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308852

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010775-58.2023.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante/apelado MV COSTA EMPREENDEBIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado/apelante LUIS FERREIRA DE MASSENAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso da ré e negaram provimento ao recurso do autor. V.U. ", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010775-58.2023.8.26.0032

APELANTE/APELADO: MV COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO/APELANTE: LUIS FERREIRA DE MASSENAS

COMARCA: ARAÇATUBA

VOTO Nº 32764

Ação de resilição unilateral de contrato de compra e venda de lote, cumulada com a restituição das parcelas [*Residencial Costa Ville*] – Decisão de procedência parcial, com a condenação da ré à restituição de 75% dos valores pagos – Descabimento da aplicação da multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato – Incidência da Lei 13.786/18 em conjunto com o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, aplicado de forma analógica – Legitimidade da readequação equitativa da cláusula penal compensatória constante da sentença, em consonância, inclusive, com o pedido alternativo formulado pela ré – Terreno vago e sem edificação – Inexigibilidade da taxa de fruição – Desistência do comprador – Incidência dos juros a partir do trânsito em julgado – Viabilidade do parcelamento da restituição, art. 32-A, § 1º, da Lei 13.786/18 – Recurso da ré provido, em parte, não provido o do autor.

Duas (2) apelações tiradas contra sentença que julgou procedente, em parte, pedido de resilição unilateral de contrato de compra e venda [*lote n. 39 da quadra G do Loteamento Residencial Costa Ville*], confirmando a tutela de urgência, declarando o instrumento rescindido, com a consequente reversão da posse do imóvel a partir da sentença, condenando a ré a restituir 75% do montante total das prestações pagas, em doze (12) parcelas mensais e sucessivas, incidindo correção monetária, pelo índice contratado, desde cada desembolso, bem como juros, a partir da data do vencimento de cada parcela, ambas as verbas incidindo até o efetivo pagamento, abatidos eventuais débitos relativos (i) às dívidas pendentes decorrentes dos tributos incidentes sobre o imóvel em questão após a transmissão da posse até a retomada pela ré na sentença e (ii) aos encargos moratórios referentes às prestações pagas em atraso e à comissão de corretagem, rateadas as despesas com o processo e arcando as partes com honorários de advogado fixados em 15% sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade, objetivando, em resumo, o reexame e a modificação do julgado com fundamento, em síntese, (i) na legalidade da multa contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato, limitada ao valor efetivamente pago, se for o caso, (ii) alternativamente, requerendo a multa no valor de 25% sobre o quanto pago, (iii) no cabimento da taxa de fruição, (iv) na incidência dos juros a partir do trânsito em julgado (ré) e (v) no descabimento da devolução parcelada (autor).

Tempestivas, preparada e isenta, respondidas.

Hipótese envolvendo resilição de instrumento particular de venda e compra de lote no valor de R\$ 137.925,60, pág. 28, subscrito em 5/8/2020, pág. 40, liquidada até 6/6/2023 a importância de R\$ 22.014,73, págs. 41/42, sendo determinada na sentença a devolução de 75% do quanto pago, pretendendo a ré a aplicação da multa contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato, limitada, se for o caso, ao valor efetivamente pago.

E, na espécie, muito embora o art. 32-A, II, da Lei 13.786/18 permita o desconto do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, desde que limitado a 10% do valor atualizado do contrato, existindo, outrossim, previsão contratual nesse sentido, pág. 28, a supracitada lei deve ser aplicada de forma conjunta com o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, aplicável de forma analógica, pois a cláusula penal, aqui, se aplicada na forma prevista, incidirá em perda quase que total do quanto pago.

Daí a legitimidade da cláusula penal compensatória aplicada na sentença, equitativamente, com o decaimento em 25% das prestações pagas, percentual suficiente para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio e em consonância com o pedido alternativo, pág. 223.

No mais, incabível o arbitramento da taxa de ocupação, tratando-se de lote não edificado, estando a renda sob tal rubrica subordinada a eventual fruição e/ou a efetiva utilização da área, evento futuro e incerto aqui não consumado, - imóvel vago, livre e desembaraçado para nova comercialização -, daí a inexigibilidade da quantia por inexistência da figura do enriquecimento e/ou empobrecimento sem causa do art. 884 do Código Civil.

A propósito:

DIREITO CIVIL E BANCÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. [...]. 2. [...]. 3. A questão em discussão consiste em saber se a taxa de fruição é devida em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, e se a existência de benfeitorias no imóvel, alegadamente incontroversa, impacta a decisão sobre a taxa de fruição. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. O Tribunal local manifestou-se

satisfatoriamente sobre a questão da prestação jurisdicional, inexistindo omissão quanto à aplicação dos arts. 341 e 374 do CPC/2015. 5. A decisão recorrida refletiu o entendimento do STJ de que é incabível a cobrança de taxa de fruição em contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado, pois a resilição não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 6. A alegação de que a existência de benfeitorias é fato incontroverso não altera o fundamento da decisão, que se baseia na ausência de edificação no terreno para afastar a taxa de fruição. IV. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. (STJ - AgInt no AREsp n. 2.643.764/MT, Rel. Min. CARLOS CINI MARCHIONATTI Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado Tjrs), 3ª T., julgado em 24/2/2025, DJEN 28/2/2025).

Doutra parte, incidem juros desde o trânsito em julgado em razão da desistência do comprador, aplicando-se o Tema Repetitivo n. 1.002¹ da instância especial, estando autorizado o parcelamento (12 parcelas) previsto para a satisfação do crédito apurado, nos termos do art. 32-A, § 1º, II, daí o provimento parcial somente do recurso da ré para modificação do termo inicial dos juros, mantida a disciplina da sucumbência.

Do exposto, pelo meu voto, dou provimento parcial ao recurso da ré, negando provimento ao do autor.

CÉSAR PEIXOTO
Relator

¹ **Tema Repetitivo n. 1.002 do 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.