



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310206

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007622-42.2023.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante SETPAR SANTA FÉ EMPREENDIMENTOS LTDA., é apelada ELISÂNGELA PIRES TEIXEIRA VITURI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1007622-42.2023.8.26.0541

Apelante(s): Setpar Santa Fé Empreendimentos Ltda

Apelado(a,s): Elisângela Pires Teixeira Vituri (Justiça Gratuita)

Autos em primeiro grau nº: 1007622-42.2023.8.26.0541

Juiz(a) Prolator(a) da Sentença: Dr(a). José Gilberto Alves Braga Júnior

1ª Vara do Foro de Santa Fé do Sul

VOTO Nº. 22788

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Sentença que julgou o pedido parcialmente procedente. Sucumbência da requerida reconhecida.

COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. Decisum de primeiro grau que declarou rescindido o contrato e condenou a demandada a restituir os valores pagos, autorizada retenção de 25% (vinte e cinco por cento).

RECURSO DA REQUERIDA. Percentual de retenção do montante a ser restituído. Manutenção. Necessária compensação dos débitos tributários. Taxa de fruição. Imóvel não edificado. Precedentes deste E. Tribunal.

Recurso desprovido.

Ao relatório da r. sentença, proferida pelo MM. Juiz de Direito José Gilberto Alves Braga Júnior, acrescenta-se que o pedido foi julgado parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato e condenar a demandada a restituir os valores pagos, autorizada retenção de 25% (dez por cento), além dos débitos de impostos. Na mesma oportunidade, reconheceu-se a sucumbência da requerida (fls. 154/163).

Irresignado, apela o demandado requerendo a majoração de retenção dos valores pagos. Ainda, requer a fixação de taxa de fruição (fls. 180/186).

Apresentadas contrarrazões pelo desprovimento do recurso (fls. 192/196).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r.

sentença profligada.

Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo.

Passo ao voto.

Narraram os autores, em síntese, que firmaram contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano com a requerida. No entanto, aduz que embora tenha cumprido com parte da avença, não conseguiria honrar com o restante das parcelas. Infrutíferas as tentativas de solucionar a controvérsia na esfera administrativa, houve por bem ajuizar a competente ação como forma de perseguir os direitos que entende terem sido violados. Com a inicial, juntou documentos (fls. 10/38).

Regularmente citada, a requerida apresentou contestação pela improcedência do pleito, já que eventual rescisão deve ser guiada pelos termos contratados. No mais, requer que na hipótese de rescisão, a retenção do valor deverá ser de pelo menos 25% dos valores pagos, além do arbitramento de taxa de fruição.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de parcial procedência do pleito exordial, segundo descrito alhures.

Pois bem.

A requerida apelou da sentença, reiterando a necessidade de majoração dos descontos legais. Cinge-se a controvérsia, portanto, na regularidade do percentual a ser retido, das compensações autorizadas, bem como arbitramento da taxa de fruição.

A rescisão contratual e restituição parcial dos valores despendidos está amparada na legislação e consolidada na jurisprudência deste E. Tribunal em sua Súmula 1, *in verbis*: “*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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem*”.

O juízo *a quo* arbitrou o percentual de retenção em 25%, considerando o padrão da causa e a o tempo de posse do imóvel, de forma que as partes retornem ao estado prévio da avença.

Ao contrário do que sustenta a requerida, o montante fixado em primeiro grau se mostrou suficiente para reparar os danos à compromissária vendedora pelos custos operacionais decorrentes do contrato de compra e venda, que não demonstrou prejuízos excessivos.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. 1. Preliminar de nulidade por ausência de audiência de conciliação. Inocorrência. Partes podem transigir a qualquer momento. Ademais, desnecessidade de audiência preliminar para caso de julgamento antecipado da lide. Preliminar afastada. 2. Prescrição. Não se trata de restituição de corretagem por abusividade. O prazo prescricional não é contado a partir da celebração do negócio. Prescrição não verificada. 3. Corretagem e base de cálculo na devolução parcial das parcelas pagas. Culpa dos adquirentes pela rescisão. Comissão de corretagem que se relaciona com a conclusão do negócio e é indiferente à posterior rescisão. Responsabilidade pela verba é dos responsáveis pela rescisão. Corretagem não deve compor a base de cálculo das quantias a serem parcialmente devolvidas. 4. Percentual de devolução das quantias pagas. Retenção de parte dos valores para compensação de gastos decorrentes da rescisão. Sentença que fixou o percentual em 25% do que foi pago. Jurisprudência que se firmou pela retenção de percentual de 10 a 20%, salvo comprovação de gastos excepcionais. Percentual de 15% que seria adequado, considerando que o imóvel não foi ocupado pelos adquirentes e poderá ser vendido como novo. Impossibilidade de alteração do percentual, para não incorrer em reformatio in pejus, bem como de contemplar pedido realizado em contrarrazões. 5. Correção monetária. Termo inicial. Desembolso. Mera manutenção do valor no tempo. 6. Termo inicial dos juros sobre os valores a serem devolvidos em pedido de rescisão formulado pelo adquirente por sua inadimplência. Trânsito em julgado da decisão. Precedentes do E. STJ. 7. Recursos

parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1046169-66.2016.8.26.0002; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2017; Data de Registro: 30/06/2017)

No tocante à compensação de valores, apresenta-se adequada abranger as despesas tributárias/condominiais incidente sobre o imóvel no período em que o comprador exerceu a posse direta do bem, pois, como já referido, as partes devem retornar ao *status quo ante*, evitando-se o enriquecimento sem causa.

Também nesse sentido é a jurisprudência deste E. Tribunal:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE - RESILIÇÃO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES - Autor que pleiteia a desistência do negócio em razão de dificuldades financeiras - Possibilidade de resilição do contrato com a restituição de valores pagos, com retenção de percentual em favor da compromissária vendedora - Súmula 01-TJSP - Retenção em favor da ré fixada em 10% sobre os valores pagos pelo autor, que se mostra razoável - Precedentes jurisprudenciais - Cláusula contratual que, na prática, reduz a restituição à quantia irrisória - Violação ao art. 51, II e IV, do CDC - Valores que devem ser acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, conforme tese consolidada no REsp 1.740.911-DF, julgado pelo rito dos recursos repetitivos - Considerando a posse do lote por parte do autor, o montante devido a título de restituição decorrente da resilição do contrato, deve corresponder apenas às parcelas que compõem o preço do imóvel, excluídas as despesas como IPTU e taxas de manutenção - Taxa de fruição devida, em quantia equivalente a 0,5% ao mês, calculada sobre o valor contratual do imóvel, no período compreendido entre a data da posse e a data da decisão que deferiu a tutela antecipada para o fim de suspender os pagamentos das parcelas - Autorizada a compensação da taxa de ocupação com os valores a serem restituídos pela ré em decorrência da resilição - Sentença reformada - Sucumbência recíproca caracterizada - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1028160-19.2017.8.26.0100; Relator (a): Angela

Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado;
Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 15/03/2012; Data de Registro: 05/12/2019)

O pedido contraposto de estabelecimento de taxa de fruição fundou-se na rescisão contratual por parte do promitente comprador, já que na hipótese de devolução das parcelas este teria enriquecido ilicitamente à custa do vendedor, pois, teria usado e fruído do imóvel sem contrapartida.

Com efeito, a rescisão foi imotivada pelo promitente comprador (autores), acarretando evidentes prejuízos aos vendedores. Desta feita, de forma a indenizar os prejuízos enfrentados, foi autorizada a dedução do percentual de 25% das parcelas pagas, compensados valores eventualmente devidos pelo autor a título de débitos tributários, tal qual já fixados.

Nessa ordem de ideias, novamente, já há previsão indenizatória para a requerida, sendo vedado o *bis in idem*. Por tratar-se de lote não edificado, resta afastada a taxa de fruição, que somente seria possível, ainda assim, a partir do inadimplemento.

É esse o entendimento deste E. Tribunal, com nossos destaques:

APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTE NÃO EDIFICADO – AFASTADA A CLÁUSULA DE TAXA DE FRUIÇÃO - O pedido de desfazimento do contrato se deu por iniciativa da compradora, que alegou que, por razões de cunho financeiro, deixou de ter interesse na aquisição dos terrenos, com direito à devolução dos valores pagos, descontada a multa contratual de 10% sobre o valor do contrato; - A hipótese em análise envolve compromisso de compra e venda de lote sem qualquer edificação, o que impossibilita a utilização econômica pela compradora que justifique a cobrança da taxa de fruição – precedentes RECURSO PROVIDO(TJSP; Apelação Cível 1071795-74.2022.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023)

*CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO – RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES – DISCUSSÃO EM TORNO DOS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS AOS AUTORES – SENTENÇA QUE DETERMINOU A RETENÇÃO DE 10% DO TOTAL DO PREÇO PAGO – PRETENSÃO À RETENÇÃO DO EQUIVALENTE A 30% E PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE TAXA PELA **FRUIÇÃO DO IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE – TERRENO NÃO EDIFICADO E CUJA POSSE NÃO FOI EXERCIDA EFETIVAMENTE PELOS AUTORES** – JUROS FIXADOS A PARTIR DO DECURSO DO PRAZO PARA PAGAMENTO NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESCABIMENTO – ENTENDIMENTO FIXADO RECURSO ESPECIAL Nº 1.740.911/DF, REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA REPETITIVA DESCRITA NO TEMA 1.002 – SENTENÇA REFORMADA PARA FIXAR OS JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO APELAÇÃO DA RÉ DESPROVIDA E RECURSO DOS AUTORES PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1001263-15.2021.8.26.0390; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 27/02/2023; Data de Registro: 27/02/2023)*

*APELAÇÃO CÍVEL. Rescisão contratual. Sentença de parcial procedência dos pedidos iniciais. Insurgência da parte ré. Concessão do benefício da gratuidade, tendo em vista os documentos colacionados aos autos, não tendo sido afastada a presunção relativa de sua alegação. Ausente, porém, cerceamento de defesa neste caso. Alegação de encargos abusivos que deverá ser objeto de demanda revisional caso assim o queira a ré. **Taxa de fruição que é devida em razão da resolução do contrato, todavia, apenas no período de início do inadimplemento até a desocupação do imóvel e no importe de 0,5% sobre o valor do contrato atualizado.** Aplicação do art. 86 do Código de Processo Civil, com redistribuição do ônus da sucumbência no caso. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1014818-37.2018.8.26.0477; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador:*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande -
2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2019; Data
de Registro: 27/06/2019)

Por fim, houve decaimento mínimo da parte autora.
Mantém-se, por fim, os ônus sucumbenciais, majorando-se os honorários
advocatícios devidos pela requerida para 15% sobre o valor da condenação, termos
do art. 85 do CPC.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR