



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312798

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007756-43.2021.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante/apelado CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada/apelante MARINAGELA MACHADO SUARES DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO DA RÉ DESPROVIDO E RECURSO ADESIVO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.596

Apelação nº 1007756-43.2021.8.26.0152

Apelante/Apelado: Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelante/Apelado: Marinagela Machado Suares de Almeida

Comarca: Cotia (2ª Vara Cível)

APELAÇÃO. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C./C. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL CONSISTENTE EM LOTE DE TERRENO. RESCISÃO CONTRATUAL A PEDIDO DA PROMITENTE COMPRADORA. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO E RECURSO ADESIVO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pela ré e recuso adesivo interposto pela autora contra sentença de parcial procedência, determinando a resolução do contrato, a devolução de valores pagos com retenções de 20% dos valores pagos, IPTU e condomínio não pagos e taxa de fruição, e a reintegração da ré na posse do imóvel. Ré que requer o afastamento do índice do contrato para correção monetária dos valores a serem devolvidos a compradora. Autora que aduz que o IPTU e taxas condominiais foram pagas e não deve devolvê-las à ré, bem como requer o afastamento da taxa de fruição

II. Questão em Discussão: Verificar o índice de correção monetária dos valores a serem devolvidos, onde a ré contesta o IGP-DI e propõe o INPC. Verificar a incidência de taxa de fruição ao caso que se trata de lote de terreno sem edificação e os descontos de IPTU e taxas condominiais.

III. Razões de Decidir: Ré que visa apenas a troca do índice de correção monetária, pretendendo que seja adotado o INPC, usado na tabela prática deste Tribunal ao invés do índice do contrato (IGP-DI). Independentemente de quem deu causa a rescisão do contrato, um índice não pode ser considerado justo e equilibrado para que o vendedor o adote para o reajuste de parcelas e para cálculo de mora e não ser assim considerado no momento de eventual devolução de valores ao comprador. Se o consumidor se submeteu ao índice eleito pelas rés (IGP-DI) para reajuste das parcelas e para o cálculo da mora, não se justifica que na devolução de parcelas ao consumidor não seja adotado o mesmo índice, sob pena de desequilíbrio contratual e patente abusividade e desvantagem excessiva ao consumidor (art. 51, IV, do CDC). Correção monetária pelo índice do contrato em consonância com o art. 389, parágrafo único, do CC. Autora que era responsável pelo pagamento do IPTU e taxas condominiais desde a compra até a rescisão (sentença). Possibilidade desconto de eventuais parcelas do IPTU e taxas condominiais inadimplidas do período de posse. Lote de terreno sem edificação. Embora a compradora estivesse na posse precária do lote, não há provas de seu uso efetivo por meio de construção, edificação, benfeitorias ou proveito econômico. Taxa de fruição indevida. Precedentes do STJ e deste Tribunal.

IV. Tese de julgamento: 1. O índice de correção monetária deve seguir o contrato conforme art. 389, parágrafo único do CC, para manter o equilíbrio entre as partes. 2. A taxa de fruição não se aplica a terrenos sem edificação. 3. Eventual desconto de IPTU e taxas condominiais apenas durante a posse (do contrato a sentença que declarou a rescisão) desde que comprovada a existência de valores não quitados.

RECURSO DA RÉ DESPROVIDO E RECURSO ADESIVO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda, em face da sentença de fls. 323/332, proferida nos autos da ação de rescisão contratual c./c. pedido de restituição integral dos valores, promovida por Marinagela Machado Suares de Almeida, que recorre adesivamente.

A ação foi julgada parcialmente procedente para:

A) RESOLVER o contrato em questão, reconhecendo a culpa da parte autora e confirmando a tutela antecipada concedida relacionada à suspensão das parcelas vencidas a partir da propositura da ação;

B) CONDENAR a ré a devolver eventual saldo dos valores das parcelas pagas pela autora, após as retenções previstas no contrato, ou seja, despesas administrativas de 20% (vinte por cento) das quantias pagas, impostos e taxas que incidem sobre o bem (IPTU e taxa associativa) comprovadas e; taxa de fruição no importe de 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, por mês, a ser apurado em execução de sentença, com correção monetária desde cada pagamento, calculada pelo índice previsto no contrato, além de juros de mora a contar do trânsito em julgado da sentença, na forma da fundamentação, pela taxa legal de 1% (um por cento) ao mês.

C) REINTEGRAR as rés na posse do imóvel, a partir do momento em que procederem aos pagamentos previstos no item “B”.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais devem ser suportadas pelas partes em proporções iguais, ao passo que os honorários serão devidos, na forma do art. 85, § 2º e art. 86, todos do CPC:

A) Pela ré à parte autora, no valor de 10% (dez por cento) das quantias a serem devolvidas;

B) Pela parte autora à ré, no montante de 10% (dez por cento) do valor das retenções, observada a gratuidade concedida (art. 98, § 3º do CPC).

Os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram rejeitados (fls. 347/349).

A sentença foi disponibilizada no DJe de 11/03/2024 (fls. 334) e a decisão dos embargos, no DJe de 04/09/2024 (fls. 351).

Recursos tempestivos. Preparo recolhido pela Ré (fls. 372/373) e dispensado à Autora em razão da concessão da gratuidade judiciária (fls. 142). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC. Contrarrazões às fls. 381/383 (Autora) e 395/402 (Ré).

A Ré requer a reforma parcial da sentença apenas em relação ao índice de correção monetária. Alega que não restou acordado entre as partes no contrato de compra e venda que, em caso de rescisão por desistência dos compradores, a correção monetária dos valores a ser devolvidos seria realizada pelo IGP-DI.

Reputa que a adoção de tal índice ao reajuste das parcelas do financiamento não se justifica para o caso de rescisão, por falta de previsão contratual para este caso específico. Requer que seja utilizada a tabela prática deste Tribunal (INPC). Argumenta que a atualização monetária visa a recomposição do valor nominal da moeda, razão pela qual o incidente deve ser o que melhor reflita a sua desvalorização, entendendo que este índice é o INPC.

A Autora pleiteia a reforma parcial da sentença. Alega que efetuou os pagamentos dos impostos e taxas que incidem sobre o bem, não havendo devolução para a Ré de tais valores, pois as taxas condominiais são devidas à Associação dos Condôminos e o IPTU foi pago à Prefeitura. Requer o afastamento da taxa de fruição fixada em sentença porque não usufruiu do imóvel, que se trata apenas de terreno no qual não foi construída nenhuma edificação.

Em contrarrazões, cada parte postulou pelo desprovimento do recurso da parte adversa.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

A apelação da Ré não comporta provimento, enquanto o recurso adesivo da Autora deve ser parcialmente provido.

Adoto o relatório da sentença:

Trata-se de ação de rescisão de contrato e devolução das parcelas pagas proposta por MARINAGELA MACHADO SUARES DE ALMEIDA face de CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Narra que a ré alienou um imóvel por compromisso de compra e venda em 2014 e que, após algumas cessões, em dezembro de 2014, firmou termo de compromisso de compra e venda, tornando-se titular de uma unidade do loteamento “Residencial Di Napoli”, mediante pagamento parcelado, todavia, diante da existência de encargos abusivos, materializado na incidência do IGPDI e cobrança de juros capitalizados que dariam azo a nulidade do contrato, por onerosidade excessiva, pretende a suspensão da exigibilidade das parcelas como tutela antecipada e, no mérito, a rescisão do contrato por culpa da ré, com devolução de 90% (noventa por cento). Juntou documentos (fls. 20/81).

A gratuidade foi concedida (fls. 142).

A ré apresentou contestação (fls. 47/178), alegando, preliminarmente, a existência de litisconsórcio ativo necessário, impondo a inclusão do marido da autora, bem como prescrição da devolução da comissão de corretagem. No mérito, aponta que, ao reverso do afirmado, todos os valores cobrados e encargos encontram fundamento expresso no contrato, redigido de forma clara e objetiva, inexistindo qualquer fundamento para a rescisão. Confirma que sobre o valor das parcelas incidem a atualização mensal do IGPDI e juros simples de 1% ao mês, e o reajuste do valor da parcela conforme a variação mensal do IGPDI não caracteriza “juros compostos” ou “capitalização dos juros”, isto é, cálculo de novos juros. Sustenta que, em caso de procedência do pedido, deve ser reconhecida a culpa da autora pela rescisão, impondo-se que a restituição das parcelas fique condicionada aos termos do contrato, ou seja, permitindo-se a retenção da comissão de corretagem, valor de entrada, taxas administrativas, despesas com imóvel (IPTU e condomínio), na forma do art. 32-A da Lei 6.766/79. Juntou documentos (fls. 179/185).

Houve réplica (fls. 189/198) em que a parte autora requereu o afastamento das preliminares e, no mais, reiterou os termos da inicial.

Instados a se manifestarem sobre a necessidade de dilação probatória, apenas a parte autora requereu a prova pericial (fls. 284/285), enquanto a ré pugnou pelo julgamento no estado em que se encontra (fls. 286).

A parte autora juntou aos autos os débitos fiscais e condominiais (fls. 300/303).

A tutela antecipada foi concedida para suspender a exigibilidade das parcelas do débito, desde a propositura da ação (fls. 310 e 319/320).

Não há insurgência de nenhuma das partes em relação ao mérito da decisão, o que bem demonstra o seu acerto.

No presente caso, de rescisão a pedido da compradora Autora, o termo inicial de incidência dos juros de mora (1% ao mês) foi corretamente fixado a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento do STJ¹ e deste Tribunal².

Cabe registrar que a referida taxa de juros foi eleita em contrato (fls. 23 e 38) e deve ser adotada, nos termos do art. 406 do CC.

¹ Tema 1002, REsp 1740911/DF.

² Apelação Cível 1002426-53.2018.8.26.0481, 1002404-42.2015.8.26.0564, entre outros.

O Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento de que normas disciplinadoras de juros moratórios e atualização monetária possuem natureza eminentemente processual. Assim, a Lei 14.905/2024 tem natureza processual e aplicação imediata as situações jurídicas pendentes em observância ao princípio *tempus regit actum*

Neste sentido: AgInt no REsp n. 2.127.450/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024; AgInt no REsp n. 2.073.159/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 18/12/2023; AgInt no REsp n. 1.967.170/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022; AgInt no REsp 1353317/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 3/8/2017, DJe 9/8/2017.

É certo que a Lei 14.905/2024, modificou o regime jurídico da incidência de juros e correção monetária no Código Civil, alterando, em especial, os arts. 389 e 406 do CC, que passaram a ter a seguinte redação:

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

§ 2º A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

§ 3º Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

Enfim, conforme arts. 389, parágrafo único e 406 do CC, uma vez convencionado índice de correção monetária e taxa de juros em contrato, os mesmos devem ser respeitados, adotando-se a correção pelo IPCA e os juros de mora pela Selic (Selic deduzido o IPCA), somente quando não houver disposição contratual sobre a questão.

A correção monetária sobre os valores a serem restituídos a Autora foi também corretamente fixada desde o desembolso, pois representa mera recomposição do valor da moeda afetado pelo fenômeno inflacionário, não implicando em qualquer acréscimo.

Insurge-se a Ré apenas em relação ao índice estabelecido em sentença para a correção monetária, qual seja, o “índice previsto no contrato”, o que está em consonância com o art. 389, parágrafo único, do CC.

Em relação ao índice a ser adotado para correção monetária dos valores a serem restituídos ao consumidor, se no contrato foi eleito índice específico para a atualização monetária das parcelas devidas pelo comprador, o mesmo índice deve ser adotado para a restituição dos valores pelas Rés.

No caso, o contrato previa expressamente a adoção do IGP-DI (fls. 22 e 38), de forma que, se a consumidora teve que suportar o índice eleito pela Ré para o reajuste das parcelas, bem como em caso de mora (fls. 23), não se justifica que a Ré não o suporte na devolução das parcelas.

Cabe registrar que o contrato previa que, em caso de extinção do índice IGP-DI, deveria ser adotado o IGP-M, na sua ausência, pela ordem, IPC-FIPE ou ICV-DIEESE.

Independentemente de quem deu causa a rescisão do contrato, um índice não pode ser considerado justo e equilibrado para que a Vendedora (ré) o adote para o reajuste de parcelas e para cálculo de mora e não ser assim considerado no momento de eventual devolução de valores a Compradora (consumidora autora), sob pena de total desequilíbrio contratual.

Neste sentido:

Apelação. Ação ordinária visando rescisão contratual e devolução de quantias pagas. Compromisso de compra e venda de bem imóvel, consistente em lote de terreno. Rescisão contratual a pedido do promitente comprador. Atraso na entrega do imóvel (finalização das obras de infraestrutura). Sentença de procedência para declarar rescindido o contrato e condenar a ré a devolução da integralidade dos valores pagos, bem como de improcedência da reconvenção. Recurso da ré que não merece prosperar. Prazo de tolerância que não pode superar 180 dias corridos (Súmula 164 do TJSP). Abusividade do prazo de tolerância de 24 meses. Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Prazo de 4 anos estipulado no art. 9º da Lei nº 6.766/79 que é destinado à loteadora perante o Poder Público, mas não vincula os adquirentes dos lotes. Alegação de atraso em razão de entraves com a Administração Pública e da pandemia de Covid-19. Justificativa para prorrogação que não configura caso fortuito ou força maior (Súmula 161 deste Tribunal). Construção civil que não foi paralisada durante a pandemia, por ser classificada como serviço essencial. Restituição integral das parcelas pagas em parcela única (Súmula 543 do STJ e Súmula 2 do TJSP). Cobrança de encargos do imóvel (IPTU). Abusividade de cobrança a partir do contrato. Possibilidade de cobrança do adquirente apenas após efetiva imissão na posse após a finalização das obras de infraestrutura, que não ocorreu. Rescisão contratual por culpa exclusiva da ré. Juros de mora desde a citação (art. 405 do CC) e **correção monetária desde cada desembolso, pelo índice do contrato. Se o consumidor se submeteu ao índice eleito pela ré para reajuste das parcelas, não se justifica que na devolução, por culpa da ré, ela também não se submeta ao mesmo índice.** Precedentes. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002884-05.2020.8.26.0286; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022).

AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE IMÓVEL POR INICIATIVA DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIA DE DIREITO. ANÁLISE DO CONTRATO E DEMAIS DOCUMENTOS QUE BASTAM À FORMAÇÃO DA CONVICÇÃO DO MAGISTRADO. NÃO INCIDÊNCIA DOS DISPOSITIVOS DA LEI Nº 13786/2018 ÀS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONTRATUALMENTE CONSOLIDADAS EM DATA ANTERIOR À SUA VIGÊNCIA. [...] APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 1: [...] E DA SÚMULA Nº 2 [...] AMBAS DO TJSP. **RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS COM CORREÇÃO MONETÁRIA PELO ÍNDICE DO CONTRATO DESDE A DATA DOS DESEMBOLSOS** E JUROS MORATÓRIOS CALCULADOS DE FORMA SIMPLES A RAZÃO DE 1% A.M. DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO, UMA VEZ INEXISTENTE MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE BENFEITORIAS OU DE ÍNDICIOS DE QUE A PARTE AUTORA TENHA AUFERIDO VANTAGENS ECONÔMICAS. RETENÇÃO DA INCORPORADORA LIMITADA A 20% (VINTE POR CENTO) DOS VALORES JÁ PAGOS. TODAVIA, DEVE SER ACRESCIDA A POSSIBILIDADE DE ABATIMENTO DAS DESPESAS DE IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS, QUE FORAM COMPROVADAMENTE PAGAS, PELA PARTE RÉ, DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO, DO CRÉDITO A SER RESTITUÍDO À PARTE AUTORA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS, NOS TERMOS ACIMA, MANTIDA NO MAIS A R. SENTENÇA. (TJSP; Apelação Cível 1053588-61.2021.8.26.0100; Relator (a): Alberto Gossion; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022).

RESCISÃO CONTRATUAL – Contrato particular de compromisso de venda e compra – Imóvel – Lote – Desistência do adquirente – Instrumento que prevê a retenção do sinal, taxa de indenização mensal de 1% do valor total do contrato corrigido desde a posse até a desocupação e multa de 10% - Hipótese em que o promitente comprador, mesmo rescindindo o contrato, continuaria com saldo devedor a pagar – Inadmissibilidade - Cláusula manifestamente abusiva – Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018: - Abusividade da previsão contratual que coloca o consumidor em desvantagem exagerada – Retenção do valor de 10% dos valores pagos que se mostra suficiente para a compensação do vendedor – **Restituição imediata, não parcelada, como previsto no contrato – Correção monetária pelo índice do contrato a partir do desembolso** – Juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da decisão – Precedentes do STJ – Inaplicável a Lei nº 13.786/2018 que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente, pois o instrumento foi firmado pelas partes antes de sua vigência. RECURSO DOS AUTORES PROVIDO E RECURSO ADESIVO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1011454-23.2018.8.26.0068; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/03/2021; Data de Registro: 18/03/2021)

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MORA DAS FORNECEDORAS – PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – RECURSO DAS RÉS – REJEIÇÃO - Desnecessidade de outorga uxória para a propositura de ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel firmado por apenas um dos cônjuges – Relação jurídica obrigacional – Alegação de fortuito que não foi provada nem foi especificada para se saber se se trata de fortuito externo apto a justificar a mora da ré – Resilição por força de incumprimento de obrigação e não por desistência – Inteligência da Súmula 543 do C. STJ – **Correção monetária dos valores a serem restituídos pelo índice do contrato, desde cada desembolso até a efetiva devolução** – Juros de mora legais a partir da citação, diante da mora das rés - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1017550-45.2018.8.26.0071; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2019; Data de Registro: 29/05/2019).

RESCISÃO CONTRATUAL, C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Pedido de rescisão contratual formulado pelos compradores, que mereceu a concordância da vendedora - Autores postulam o reembolso dos valores pagos, integralmente - Aplicação do artigo 1.056, do Código Civil, e do artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor, determinando a restituição aos autores, de 80% dos valores recebidos, e multa aplicada nos termos do artigo 924, do Código Civil - Sinal pago pelos autores - Aplicação do artigo 3.097, do Código Civil - **Correção monetária considerada a partir de cada desembolso - Valores pagos deverão ser corrigidos pelo Índice do contrato, o INCC** - Cada parte deverá arcar com os honorários advocatícios de seus respectivos patronos - Custas e despesas processuais a cargo das duas partes, com observância do artigo 12,4a Lei nº 1.060/50, vez que os autores postulam sob o beneplácito da Justiça Gratuita - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Com Revisão 9088891-15.1998.8.26.0000; Relator (a): Osvaldo da Silva Rico; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado A; Foro Central Cível - 4.VARA CIVEL; Data do Julgamento: N/A; Data de Registro: 03/09/1999).

CORREÇÃO MONETÁRIA - Compromisso de compra e venda de unidade em edificação condominial - **Rescisão - Aplicável o maior índice do contrato** - Recurso parcialmente provido para esse fim. CONTRATO - Compromisso de compra e venda - Unidade em edifício em condomínio - Rescisão - Cumulação com perdas e danos - Inadmissibilidade - Recurso improvido. CONTRATO - Compromisso de compra e venda - Unidade em edifício em condomínio - Rescisão - Sentença de parcial procedência - Restituição deve ser equivalente ao valor cobrado pelo imóvel - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Com Revisão 9051134-84.1998.8.26.0000; Relator (a): Osvaldo Caron; Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Privado de Férias; Foro Central Cível - 38.VARA CIVEL; Data do Julgamento: N/A; Data de Registro: 26/03/2001)

Acresça-se que se a Ré reputa que é *“inequívoco que o INPC é o que melhor reflete a variação do valor nominal da moeda”*, questiona-se: pretende a Ré rever os valores do contrato firmado com a Autora e a devolução da diferença entre o IGP-DI cobrado e o INPC, que, neste caso, deve ser integral?

Passará a adotar o INPC para seus novos contratos? Pretendem rever todos os contratos pactuados e devolução da diferença entre o IGP-DI e o INPC aos seus consumidores ou lançá-lo como crédito a abater o saldo devedor do contrato?

Conforme exposto, eleito um índice no contrato pela Ré para o reajuste das parcelas e para correção de parcelas em caso de mora, o mesmo índice deve ser usado em caso de devolução de quantias ao consumidor, mantendo-se, assim, o equilíbrio contratual entre as partes, do contrário se incorreria em patente abusividade e desvantagem exagerada ao consumidor (art. 51, IV, do CDC).

Além disso, com a alteração promovida pela Lei 14.905/2024, não restam mais dúvidas de que se eleito índice de correção monetária e taxa de juros no contrato, os mesmos devem ser adotados nas condenações judiciais, a teor dos art. 389 e 406 do CC.

Em relação ao recurso adesivo da Autora, pretende o afastamento da retenção de *“impostos e taxas que incidem sobre o bem (IPTU e taxa associativa) comprovadas e; taxa de fruição no importe de 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, por mês, a ser apurado em execução de sentença”*.

Alega que efetuou os pagamentos dos impostos e taxas que incidem sobre o bem, não havendo devolução para a Ré de tais valores, pois as taxas condominiais são devidas à Associação dos Condôminos e o IPTU foi pago à Prefeitura.

Ao que parece, a Autora não compreendeu corretamente o dispositivo de sentença. Não houve determinação para que a compradora Autora devolva à Ré as taxas e impostos, apenas restando autorizado que, durante o período de posse pela Autora, ou seja, desde a assinatura do contrato até a declaração de rescisão ocorrida com a sentença, se existirem parcelas de IPTU ou taxas condominiais não pagas, elas poderão ser descontadas dos valores a serem devolvidos à Autora, desde que a Ré comprove a existência destes débitos neste período de posse,

Se a Ré não proceder a devolução de valores de forma voluntária nos autos e a Autora precisar iniciar o cumprimento de sentença, poderá apresentar comprovantes de pagamento, declaração de pagamento ou certidão negativa que demonstrem que pagou o IPTU e taxas da Associação dos Condôminos durante o período de posse referido, de modo que nada haverá a ser descontado a tais títulos.

Em relação a taxa de fruição, com razão a Autora, tendo em vista que se trata de lote de terreno, sem valor de uso.

No presente caso, apesar da compradora Autora estar na posse precária do lote de terreno desde a assinatura do contrato, a incidência da taxa de compensação/fruição somente se justificaria pela efetiva ocupação do lote ou se houvesse prova de proveito econômico da Autora sobre este, o que não ocorreu, pois o contrato tem por objeto lote de terreno sem prédio e, portanto, sem valor de uso, não se podendo afirmar, sem sombra de dúvidas, que a Ré tenha deixado de auferir lucro ao ter sido impedida de sua fruição direta. Cabe registrar que a vendedora ré não comprovou existir qualquer tipo de edificação no lote de terreno.

Diante da falta de prova de prejuízo, que não se presume, descabe qualquer indenização a título de fruição.

Neste sentido segue o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. 1. Ação de resilição contratual de promessa de compra e venda de imóvel residencial, cumulada com devolução de quantias pagas. [...] 6. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel. 7. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. 8. A vedação ao enriquecimento sem causa - que oferece fundamento à previsão da taxa de ocupação - dá origem a uma obrigação de ressarcimento, haja vista representar o nascimento de uma obrigação de indenizar em todas as hipóteses em que, faltando ou vindo a faltar a causa eficiente da aquisição de um benefício ou vantagem, haverá, como consequência, o dever de restituir o proveito a quem sobre ele tenha o melhor direito. 9. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial. 10. O empobrecimento de alguém, requisito para o dever de indenizar relacionado à vedação ao enriquecimento sem causa, corresponde: a) ao deslocamento indevido de um bem já incorporado ao patrimônio do sujeito ao patrimônio de um terceiro; ou b) ao impedimento do ingresso uma vantagem que certa e seguramente adentraria no patrimônio do sujeito e que, sem justificativa, é acrescida a patrimônio alheio. 11. Quanto ao que razoavelmente deixou de ganhar o vendedor, o ingresso do citado proveito em seu patrimônio deve ter a característica de ser plausível e verossímil, diante de previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro concreto e prévio. 12. **No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.** 13. **Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.** 14. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedente da Segunda Seção. 15. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido, apenas para modificar o percentual de retenção das parcelas pagas. (REsp 1863007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2021, DJe 26/03/2021).

A jurisprudência desta Corte Paulista também segue neste sentido:

Apelação. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de bem imóvel consistente em lote de terreno. Sentença de procedência para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré a restituição de 80% dos valores recebidos a título de preço. Recurso da ré que merece prosperar parcialmente. Rescisão contratual a pedido do promitente comprador. Contrato firmado após a Lei do Distrato, que não afasta a aplicabilidade do CDC. Aplicação das Súmulas 1 e 2 deste Tribunal e Súmula 543 do STJ. Reconhecimento da abusividade de parte da cláusula de rescisão que prevê retenção de valores. Retenção que deve estar entre 10% e 25% do valor pago conforme jurisprudência do STJ, respeitado o limite estabelecido no art. 32-A da Lei 6.766/79 (10% do valor atualizado do contrato). Pretensão descabida de majoração da retenção para "30% sobre os valores atualizados do contrato", acima do contrato, da lei e do parâmetro estabelecido pelo STJ. Juros de mora que devem incidir desde o trânsito em julgado (tema 1002, REsp 1740911/DF). **Afastamento da taxa de fruição confirmada. Lote de terreno sem edificação. Embora a compradora estivesse na posse precária do lote, não há provas de seu uso efetivo por meio de construção, edificação, benfeitorias ou proveito econômico. Precedentes do STJ e deste Tribunal.** Possibilidade de abatimento de IPTU desde a aquisição até a rescisão (sentença), desde que comprovado o débito. Devem ser abatidos do valor a ser restituído ao comprador os encargos da mora relativos às prestações pagas em atraso. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência mantida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000624-51.2023.8.26.0123; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capão Bonito - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024)

Apelação cível - ação rescisória de contrato cumulada com restituição de valores - aquisição de unidade imobiliária - incidência da Lei nº 8.078/90 - direito potestativo da compradora, ainda que inadimplente, à rescisão do ajuste, com restituição dos valores desembolsados, nos termos das Súmulas nºs 543 do e. STJ e 01 desta c. Corte, autorizada, todavia, a retenção de 20% (vinte por cento) do volume, gizadas as circunstâncias - **taxa de fruição - descabimento - terreno sem edificação - posse precária da unidade imobiliária marcada pela inexistência de provas aceca de seu efetivo uso, ou seja, construção, edificação, benfeitorias ou proveito econômico qualquer** - arras confirmatórias - cláusula de retenção indevida - montante a integrar o valor total do terreno - IPTU e demais taxas -responsabilidade da parte autora até a reintegração na posse do bem pela requerida - redistribuição ou redução da verba honorária - inviabilidade - volume a cargo da suplicada - princípio da causalidade - arbitramento acertado - manejo de equidade - artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil - sentença reformada - recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1004812-74.2018.8.26.0572; Relator (a): Tercio Pires; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Joaquim da Barra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/10/2021; Data de Registro: 05/10/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Insurgência do réu e da autora. RECURSO DO RÉU. **Incidência de taxa de fruição. Descabimento. Embora o adquirente estivesse na posse precária do lote, não há provas de seu uso efetivo por meio de construção, edificação, benfeitorias ou, até mesmo, proveito econômico.** Precedentes desta Câmara. Condenação, pois, afastada. Encargos incidentes sobre o imóvel, porém, que são de responsabilidade do réu até a efetiva desocupação. Recurso parcialmente provido. RECURSO DA AUTORA. Retenção dos valores pagos. Percentual de retenção de 12% (doze por cento) que se mostra adequado ao caso e, ainda, em consonância com cláusula contratual. Precedentes deste E. Tribunal. Devolução que deve ocorrer em uma única parcela. Inteligência das Súmulas n. 02 deste Tribunal e 543 do Superior Tribunal de Justiça. Correção monetária. Incidência a partir de cada desembolso. Precedentes do STJ e desta Câmara. Recurso parcialmente provido. (TJSP. Apelação Cível 1041585-43.2017.8.26.0576; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/02/2019).

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Culpa do comprador incontroversa. Percentual de 10% sobre a totalidade dos valores pagos pelo imóvel. Apelante que pretende reter as arras e ser indenizada pela fruição do imóvel. RETENÇÃO DO SINAL. Inviabilidade. Execução considerável da avença. Pagamento de mais da metade do preço. Revisão da cláusula penal. Inteligência do artigo 413 do CC. Sinal que representa princípio de pagamento e deve compor a base de cálculo do montante restituível. **INDENIZAÇÃO PELO USO DO BEM. Descabimento. Descabida a fixação de taxa de ocupação no presente caso, uma vez que o objeto do contrato compreende um lote, sem qualquer edificação.** Precedentes desta E. Corte. JUROS DE MORA. Incidência de juros a contar do trânsito em julgado. Precedentes desta C. Câmara. Irretroatividade da Lei 13.786/2018, cuja aplicação se restringe aos contratos celebrados após a sua vigência. Observância do ato jurídico perfeito. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP. Apelação Cível 1033844-49.2017.8.26.0576; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/05/2019).

Em resumo, de rigor a reforma parcial da sentença apenas para afastar a incidência de taxa de fruição.

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço dos recursos, **nego provimento** a apelação da Ré e **dou parcial provimento** ao recurso adesivo da Autora, nos termos do voto.

Por força do art. 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária, em favor do patrono da Autora, para 15% (quinze por cento) do valor da condenação, conforme requisitos e critérios fixados pelo STJ³.

L. G. Costa Wagner

Relator

³ Tema 1059 do STJ e EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 08/05/2017.