



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000527-55.2024.8.26.0466, da Comarca de Pontal, em que é apelante INVESTF EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, é apelado WELLINGTON PEREIRA CARVALHO SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1000527-55.2024.8.26.0466

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelante INVESTF EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA,
é apelado WELLINGTON PEREIRA CARVALHO SANTOS

Foro/Vara de origem: Foro de Pontal - 1ª Vara

Nº do processo na origem: 1000527-55.2024.8.26.0466

Voto nº: 1000527-55

"APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA E RESTITUIÇÃO DE VALORES - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO INICIAL PARA DECLARAR A RESCISÃO DO CONTRATO E CONDENAR A RÉ A RESTITUIR À PARTE AUTORA O EQUIVALENTE A 80% DOS VALORES QUE DELA RECEBEU POR CONTA DO REFERIDO PACTO. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. DESCABIMENTO. Discussão quanto à retenção de valores na rescisão. Restituição de quantia paga. Matéria sujeita à incidência da Lei do Distrato e do CDC. Abusividade da apuração do montante a ser devolvido, com base no valor do contrato. Inteligência do art. 51, inciso IV, do CDC. Precedentes. Percentual de retenção fixado em 20% do valor pago pelo apelado, que se mostra razoável e suficiente para ressarcir a ré pelas despesas que teve e terá com a administração e venda do imóvel, neste caso concreto. Taxa de fruição indevida. A jurisprudência do STJ tem afastado a indenização a título de taxa de ocupação para terrenos não edificados. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Ônus sucumbenciais aumentados.
RECURSO DESPROVIDO."

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 131/135 e 143/145, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

""Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, para o fim de decretar a rescisão do contrato de compra de imóvel firmado pelas partes e condenar a ré a restituir à parte autora o equivalente a 80% (oitenta por

cento) dos valores que dela recebeu por conta do referido pacto, atualizada e com juros de mora calculados nos moldes elencados na fundamentação.

Com isso, confirmo a tutela antecipada concedida às fls. 31/33.

Considerando a sucumbência mínima da autora, condeno a ré, ainda, no paga-mento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios do patro-no da autora, arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por equidade, nos termos do art. 85, §8º, do CPC, e adotados os critérios do §2º, do mesmo dispositivo legal".

Inconformada, a parte apelante alega que não se opôs à rescisão contratual e argumenta que a rescisão deve observar a Lei n.º 13.786/2018, e, portanto, a fixação do percentual de retenção deve ser com base no valor do contrato, nos termos do art. 32-A, do referido dispositivo legal. A ré sustenta, ainda, que do valor a ser restituído devem ser excluídos os encargos de mora dos pagamentos feitos em atraso, taxas e impostos incidentes sobre o lote até a data da reintegração da posse e eventuais despesas com a rescisão.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

Fica prejudicado o pedido de sustentação oral, diante do resultado deste julgamento.

É caso de manter a sentença recorrida, pelos seus próprios fundamentos.

No presente caso, não há resistência da ré quanto à rescisão contratual pela desistência do comprador ao cumprimento do contrato de compra e venda do lote, cingindo-se a controvérsia quanto aos valores retidos.

Nos termos do art. 475 do Código Civil, faz jus a parte autora à restituição das parcelas pagas, em conformidade como que dispõe a Súmula nº 543 do C. 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"*.

Por isso, havendo rescisão do contrato por iniciativa do promitente-comprador, como ocorre na espécie, a devolução dos valores pagos deverá ser feita de forma parcial.

No caso concreto, o contrato fora celebrado após a Lei n.º 13.786/2018 (Lei do Distrato), de tal forma que esta se aplica à solução do caso, o que não afasta a incidência das regras previstas no Código de Defesa do Consumidor, visto que a lei especial não derroga a disposição que melhor beneficia o consumidor.

A ré sustenta a aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 (incluído pela Lei nº 13.786/2018), pois o contrato foi pactuado na vigência da Lei nº 13.786/2018.

Todavia, a incidência de referida disposição legal caracterizaria inequívoco enriquecimento sem causa da apelante, visto que a incidência da cláusula penal compensatória sobre o valor total do contrato configura desvantagem excessiva ao comprador, situação vedada pelo art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, o art. 32-A, da Lei nº 6.766/79, dispõe apenas sobre os limites máximos da quantia a ser devolvido, nada dispondo sobre eventuais deduções ou parcelamento da respectiva quantia.

Por isso, com relação à retenção do percentual de 20% do valor pago, conclui-se que este é suficiente para atender a compensação das despesas efetuadas pela ré, e corresponde a um valor razoável para evitar o enriquecimento sem causa da vendedora, visto que a apelante poderá comercializar o imóvel novamente, e as despesas relacionados com o custo do negócio, serão de responsabilidade dos novos proprietários do bem.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES - Parcial procedência - Aplicação da Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça e art. 53 do CDC, bem como Súmula nº 543 do STJ ao caso concreto - Restituição à autora com descontos na forma do art. 32 A da Lei 6.766/99 (redação dada pela Lei 13.786/2018) – Contrato firmado na vigência da Lei 13.786/2018 que não afasta a incidência do CDC ao caso concreto. Diante do percentual que efetivamente foi pago, considerar a retenção calculada com base na integralidade da avença colocaria o comprador em desvantagem excessiva - Adequada a devolução de 75% dos valores pagos e em uma única parcela - Descabida, tanto a devolução em percentual maior, quanto menor - Precedentes, inclusive desta Turma Julgadora, envolvendo contratos firmados já sob a égide da Lei do Distrato TAXA DE FRUIÇÃO - Afastamento, já que se cuida de lote de terreno sem edificação - Impossibilidade de exploração econômica imediata - Verba honorária - Descabido o arbitramento por equidade (Tema 1076, STJ) - Correta a fixação em

percentual sobre o montante da condenação - Recurso da ré parcialmente provido para tal fim, desprovido o apelo da autora.” (Apelação Cível nº 1001270-06.2021, Rel. Des. Salles Rossi, j. 29/07/2022).

"Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio. Sentença que determinou a restituição de 20% dos valores pagos. Recurso da ré para aplicação da Lei nº 13.786/2018 ou majoração do percentual de retenção. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior a sua vigência. Retenção de 20%. Patamar aplicado em consonância com a jurisprudência deste colegiado, a atender com o objetivo de cobrir despesas administrativas de publicidade e formalização de contrato. Percentual mantido. Ônus da Sucumbência. Manutenção. Ré que deu causa ao ajuizamento da demanda. Sentença confirmada. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1040106-94.2018.8.26.0506; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2020; Data de Registro: 05/02/2020)

Quanto à indenização pela indisponibilidade do lote e demais despesas, sem razão a apelante, visto que se trata de terreno não edificado, e que poderá ser comercializado pela vendedora, conforme já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. 1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, 'não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem' (AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021). 2. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 1.980.732/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/6/2022, DJe de 28/6/2022.)

No mesmo sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE SEM EDIFICAÇÃO - RESILIÇÃO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - Sentença de procedência, com determinação de restituição de valores pagos pelo autor, descontando-se a taxa de fruição, 10% sobre o valor do contrato, juros de mora sobre parcelas inadimplidas, IPTU e contribuições associativas, comissão de corretagem e arras - Recurso do autor Acolhimento - Abusividade na utilização do valor do contrato como base de cálculo para a restituição, somado às demais despesas retidas pela ré, com base na Lei 13.786/2018 - Adquirente que se tornaria devedor da loteadora, mesmo após a extinção do compromisso, em nítida afronta ao art. 53 do CDC - Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com redução equitativa, com base no art. 413 do Código Civil Precedentes - Restituição que deve corresponder a 80% do montante pago pelo autor, vedada a retenção das arras confirmatórias, pois o valor integra o preço do imóvel e foi dado como princípio de pagamento - Taxa de fruição indevida Lote sem edificação - Entendimento do c. STJ nesse sentido - Despesas inerentes ao imóvel que são devidas após a posse, o que não ocorreu - Sentença reformada para modificar o valor devido a título de restituição decorrente da resilição do contrato - Verbas de sucumbência que devem ser carreadas integralmente à ré - RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1002858-76.2024.8.26.0541, Rel^a. Des^a. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 31/1/25).

"Lote não edificado e não ocupado pelo apelante, estando apto à venda Inocorrência de gozo e uso do imóvel Descabimento da indenização diante da abusividade" (Ap. nº 1020523-44.2017.8.26.0576, 9ª Câmara de Direito PrivadoTJSP, rel. Des. CÉSAR PEIXOTO, j. 5.3.2020).

"TAXA DE FRUIÇÃO: Cobrança pela vendedora descabida, na medida em que o lote vencido estava sem benfeitorias, inexistindo a efetiva ocupação do bem" (Ap. nº 1003415-28.2019.8.26.0189, 15ª Câmara de Direito PrivadoTJSP, rel. Des. RAMON MATEO JÚNIOR, j. 20.1.2020).

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA C/C DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. Rescisão de contrato de compra e venda de lote de terreno por culpa da adquirente Autora. Data da rescisão. Sentença declaratória, cujo efeitos retroagem até a data da citação, quando se torna litigiosa a coisa (art. 240, “caput”, CPC). Devolução parcial dos valores pagos pela Autora, figurando-se razoável a retenção de 20% dos valores pagos. Precedentes do C. STJ. Taxa de fruição sobre terreno não edificado é indevida. Precedentes do C. STJ. RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1004687-52.2022.8.26.0189, 28ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Berenice Marcondes César, j. 5/12/23).

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os *honorários advocatícios de sucumbência* devidos pela parte recorrente para **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator