



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000315668

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003443-49.2022.8.26.0299, da Comarca de Jandira, em que são apelantes CICERO GALDINO DANTAS e CÍCERA MARIA GALDINO DE SOUZA DANTAS, é apelado/apelante SANTA THEREZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram parcial provimento ao recurso independente e conheceram em parte de recurso adesivo, e na parte conhecida negaram provimento. V.U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

GILSON DELGADO MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

2ª Vara da Comarca de Jandira

Apelação n. 1003443-49.2022.8.26.0299

Apelantes: Cicero Galdino Dantas e outros

Apelados: Santa Thereza Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros

Voto n. 31.395

APELAÇÃO. Requisitos de admissibilidade. Falta de interesse recursal. Recurso adesivo não conhecido em parte.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Lote de terreno. Resilição unilateral por iniciativa dos compromissários compradores. Contrato firmado antes da vigência da Lei N. 13.786/2018. Taxa de fruição. Lote de terreno não edificado. Impossibilidade de cobrança. Jurisprudência do STJ. Retenção de arras confirmatórias indevida. Admissibilidade da exclusão dos encargos moratórios do valor das prestações a restituir. Juros de mora. Possibilidade de fixação do termo inicial a partir do trânsito em julgado da sentença. Aplicabilidade do Tema Repetitivo n. 1.002 do STJ. Correção monetária dos valores a serem restituídos segundo o índice pactuado em contrato. Restituição em parcela única. Súmula n. 2 do TJSP e Súmula n. 543 do STJ. Danos morais não caracterizados. Redistribuição do ônus sucumbencial. Sentença reformada. Recurso independente provido em parte e recurso adesivo não provido, na parte conhecida.

Vistos.

Cuida-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença de fls. 245/251, cujo relatório adoto, complementada a fls. 290 (embargos de declaração), proferida pela juíza da 2ª Vara da Comarca de Jandira, Juliana Moraes Corregiari Bei, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial "para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e para condenar a ré a restituir, de uma só vez, aos autores, 90% dos valores recebidos, incluindo o sinal; tudo devendo ser corrigido monetariamente desde cada desembolso, nos moldes previstos no contrato, e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da condenação".



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Consignou que "o índice que deve ser utilizado para atualizar o valor a ser restituído pela ré é o IGPM/FGV, conforme cláusula terceira, item "c", do contrato celebrado entre as partes (fls. 137)". Determinou que "dos valores pagos pelos autores devem ser deduzidos eventuais débitos de IPTU e taxa condominiais vencidos (se existirem) e não pagos desde a transmissão da posse até a data da sentença e taxa de ocupação, no importe de 0,5% ao mês, calculado sobre o atualizado do contrato por meio da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a transmissão da posse até a data da sentença, tudo a ser apurado em liquidação de sentença com base na comprovação dos pagamentos efetuados e das dívidas vinculadas ao imóvel". Estabeleceu, também, "que devem ser retidos todos os valores eventualmente pagos pelos autores à título de multa ou juros moratórios". Diante da sucumbência em maior parte dos pedidos, condenou a parte autora ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade da justiça concedida.

Segundo os apelantes independentes, coautores, a sentença deve ser reformada porque "é incabível a retenção ou indenização pelo uso ou fruição quando não houver o uso efetivo, que se consubstancia pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico". Sustentam que "não há que se falar em indenização pela fruição, pois os apelantes não ocuparam efetivamente o bem, vez que não houve qualquer construção no terreno". Alegam que é indevida a retenção dos valores pagos a título de multa ou juros moratórios, "tendo em vista que a apelada já irá reter 10% do valor total pago". Pleiteiam a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais. Afirmam que, "no momento em que a apelada coloca empecilhos na Rescisão Contratual pleiteada pelos apelantes, acaba gerando transtornos e dissabores aos consumidores". Aduzem que "a decisão que fixou a atualização de juros de mora a partir do trânsito em julgado da condenação é incorreta, tendo em vista que o valor da condenação deve ser atualizado com juros desde o vencimento de cada pagamento das parcelas" (fls. 293/306).

De acordo com a apelante adesiva, ré, a sentença merece reforma "para afastar o índice IGP-M e aplicar o Índice da Tabela Prática" na atualização do valor a ser restituído à parte autora. Requer a retenção do valor pago a título de sinal. Pleiteia "a autorização para parcelamento dos valores a serem ressarcidos aos apelados no mesmo número de parcelas pagas, ou, alternativamente, em 12 meses". Por fim, pugna pela condenação da parte autora, "com exclusividade em virtude da sucumbência ínfima da apelante, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios" (fls. 310/325).

Recursos tempestivos, isento de preparo o independente (gratuidade da justiça – fls. 82), insuficientemente preparado o segundo (fls. 326/328) e respondidos (fls. 342/357 e 361/377).

Distribuído o recurso na forma da Resolução n. 903/2023 do Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Determinada a complementação do preparo recursal (fls. 387), o recorrente adesivo apresentou tempestivamente o recolhimento da taxa judiciária (fls. 389/392).

Esse é o relatório.

De início, não conheço do recurso adesivo quanto ao pleito de redistribuição da sucumbência, condenando exclusivamente a parte autora no ônus sucumbencial.

Como é sabido, a noção de interesse em recorrer repousa sobre o "binômio 'utilidade' + 'necessidade'": utilidade 'da providência' judicial pleiteada, necessidade da 'via' que se escolhe para obter essa providência. [...] de um lado, é preciso que o recorrente possa esperar, da interposição do recurso, a consecução de um resultado a que corresponda situação 'mais vantajosa', do ponto de vista 'prático', do que a emergente da decisão recorrida; de outro lado, que lhe seja necessário usar o recurso para alcançar tal vantagem" [grifei] (José Carlos Barbosa Moreira, "Comentários ao Código de Processo Civil", 11ª edição, Rio de Janeiro, Forense, 2003, p. 297).

Em suma, o recurso deve, ao mesmo tempo, (i) ser apto a gerar uma situação mais vantajosa para o recorrente e (ii) ser a via mais adequada e eficaz para tanto.

No caso concreto, esses requisitos não estão plenamente preenchidos.

De fato, cabe notar que a magistrada, na sentença hostilizada, já reconheceu que a parte autora sucumbiu em maior parte dos pedidos, condenando-a ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Como se vê, a apelação adesiva carece de interesse recursal nesse ponto, motivo pelo qual o recurso não pode ser integralmente

conhecido.

No mais, atento aos limites impostos pelo efeito devolutivo e orientado pelo princípio dispositivo, atendo-me às irresignações especificamente deduzidas e digo, desde logo, que o recurso independente comporta parcial provimento e o recurso adesivo não deve ser provido, na parte conhecida.

Em primeiro lugar, tem razão a parte apelante independente quanto à inaplicabilidade da "taxa" de fruição ou ocupação na espécie.

Como é largamente sabido, tratando-se resilição ou resolução de compromisso de compra e venda envolvendo lote de terreno não edificado, como na espécie, não é devida indenização nenhuma pelo compromissário comprador a título de "taxa" de fruição ou ocupação, segundo jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça: "a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que 'é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa' (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023)" [grifei] (STJ, AgInt-AREsp n. 2.541.026-SP, 4ª Turma, j. 01/07/2024, rel. Min. Raul Araújo).

Diga-se de passagem, eventual posterior construção feita pelo compromissário comprador, mediante realização de benfeitoria ou acessão no lote de terreno, não altera em nada esse entendimento: "a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor" [grifei] (STJ, AgInt-REsp n. 2.025.121-SP, 3ª Turma, j. 24/06/2024, rel. Min. Moura Ribeiro).

Em segundo lugar, como decide hodiernamente o Superior Tribunal de Justiça em casos envolvendo resilição ou resolução de compromisso de compra e venda em que foram dadas arras como sinal, ou seja, como princípio de pagamento de parte do preço ajustado, não é devida a retenção das arras confirmatórias: "nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias" (STJ, AgInt-REsp n. 1.862.712-SP, 3ª Turma, j. 10/08/2020, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Com efeito, de um lado, "o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias" (STJ, AgInt-REsp n. 1.864.915-SP, 3ª Turma, j. 24/08/2020, rel. Min. Moura Ribeiro). Vale dizer, "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 1º.8.2018)" (STJ, AgInt-AgInt-REsp n. 1.774.925-SP, 4ª Turma, j. 08/06/2020, rel. Min. Maria Isabel Gallotti).

De outro, "esta Corte perfilha o entendimento de que 'as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador' (AgInt no AgRg no REsp 1.197.860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 12/12/2017)" (STJ, AgInt-AgInt-AREsp n. 1.584.963-RJ, 4ª Turma, j. 22/06/2020, rel. Min. Raul Araújo). Em outras palavras, "importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017)" (STJ, AgInt-AREsp n. 1.503.936-SP, 4ª Turma, j. 30/09/2019, rel. Min. Marco Buzzi).

E como não poderia deixar de ser, assim também decide esta colenda Câmara: como "o valor pactuado a título de arras compunha o valor principal do objeto do contrato, isto é, constituía verdadeira antecipação de parte do preço do imóvel transacionado", "adota-se a orientação de que as arras confirmatórias, que servem como garantia ajustada em compromisso de compra e venda de imóvel e possuem a característica de início de pagamento, não podem ser objeto de retenção, nas hipóteses de rescisão contratual por culpa do compromissário comprador, uma vez que não configuram prefixação de perdas, tal como com o instituto das arras penitencias" (TJSP, Apelação n. 1005369-23.2019.8.26.0541, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 06/07/2020, rel. Des. Artur Marques).

Em terceiro lugar, a retenção de encargos moratórios pela compromissária vendedora, quando do cumprimento da

obrigação de restituir os valores devidos à parte compromissária compradora, não deve ser afastada.

Tal retenção é legítima. Como é sabido, "não se trata de novidade inserida no mundo jurídico pela Lei nº 13.786/18" (TJSP, Apelação n. 1006988-30.2023.8.26.0320, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30/08/2024, rel. Des. Mário Daccache).

Outrossim, há previsão de retenção desses encargos na cláusula 4ª, item "b" do contrato celebrado pelas partes (fls. 46/47).

De fato, "há que se salientar que os juros e correção de parcelas pagas não serviram para o pagamento do bem adquirido em si, mas como mera penalidade pelo atraso no pagamento da prestação, não havendo nenhuma abusividade nessa situação" (TJSP, Apelação n. 1006988-30.2023.8.26.0320, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30/08/2024, rel. Des. Mário Daccache).

Ademais, conforme ponderou o juízo de primeiro grau, "os autores não podem se beneficiar da própria inadimplência, consoante o princípio *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*" (fls. 250).

Nessa senda, consignem-se os seguintes precedentes desta Corte: **1)** TJSP, Apelação n. 1004212-73.2023.8.26.0541, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 29/11/2024, rel. Des. José Carlos Ferreira Alves; **2)** TJSP, Apelação n. 1148404-64.2023.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 25/11/2024, rel. Des. Ademir Modesto de Souza; e **3)** TJSP, Apelação n. 1004464-76.2023.8.26.0541, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 24/09/2024, rel. Des. Celina Dietrich Trigueiros.

Em quarto lugar, em que pese o inconformismo da parte autora, correta se mostra a adoção do trânsito em julgado da sentença como termo inicial dos juros de mora.

Como é cediço, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido à sistemática dos recursos repetitivos, consolidou o entendimento de que, "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 convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" [grifei] (STJ, REsp n. 1.740.911-DF, 2ª Seção, j. 14/08/2019, rel. Min. Maria Isabel Gallotti - Tema n. 1.002).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ocorre que, nesse mesmo julgado, restou expressamente delimitada a incidência daquele entendimento: a tese somente se aplica aos compromissos de compra e venda firmados antes da vigência da Lei n. 13.786/2018. Logo, referida orientação jurisprudencial é aplicável no caso concreto, já que o instrumento particular foi celebrado em 01/09/2011 (fls. 40/54).

Em quinto lugar, na restituição, os valores honrados pela parte apelante independente serão corrigidos monetariamente, desde os desembolsos, segundo o índice pactuado na avença celebrada pelas partes, qual seja, o IGPM/FGV (cláusula 3ª, item "c" - fls. 46).

Ora, a adoção da Tabela Prática para Atualização Monetária de Débitos Judiciais, editada por este Tribunal de Justiça, somente se justifica em caso de inexistência de índice previsto em contrato.

No mesmo sentido: 1) TJSP, Apelação n. 1001893-51.2022.8.26.0062, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2024, rel. Des. Claudia Menge; 2) TJSP, Apelação n. 1008243-88.2021.8.26.0127, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 24/02/2025, rel. Des. João Antunes; 3) TJSP, Apelação n. 1024678-51.2021.8.26.0576, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 14/08/2024, rel. Des. Márcio Boscaro.

Em sexto lugar, quanto ao pleito de parcelamento do valor a ser restituído, a sentença não comporta reforma.

De rigor frisar que o contrato celebrado pelas partes foi firmado em 01/09/2011. Dessa forma, não se aplicam as alterações promovidas pela Lei n. 13.786/2018 à redação da Lei n. 6.766/1979, inclusive o mais recente regramento relativo ao parcelamento do valor a ser restituído ao adquirente (artigo 32-A, § 1º, da Lei n. 6.766/1979).

Embora o contrato celebrado pelas partes preveja que a restituição dos valores pagos deve se dar "no mesmo prazo em que ocorreram os pagamentos das parcelas" (fls. 47), tal forma de pagamento deve ser afastada.

No caso concreto, as previsões contratuais devem ser harmonizadas com os princípios e as normas gerais protetivas do direito do consumidor.

De fato, consoante o Código de Defesa do Consumidor, é possível se promover a exclusão das cláusulas e condições que

estabeleçam prestações desproporcionais (artigo 6º, inciso V), bem como a revisão das que forem excessivamente onerosas ao consumidor, reconhecendo a abusividade ou o desacordo com o sistema de proteção ao consumidor (artigo 51, incisos IV e XV), privilegiando a interpretação que lhe seja mais favorável (artigo 47), diante da vulnerabilidade (hipossuficiência econômica e técnica) do consumidor (artigo 4º).

Ademais, como bem observou o juízo de primeiro grau, a devolução de forma parcelada atenta contra as Súmulas n. 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ("A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição") e n. 543 do Superior Tribunal de Justiça ("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").

No mesmo sentido: **1)** TJSP, Apelação n. 1025053-18.2022.8.26.0576, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 28/02/2025, rel. Des. Celina Dietrich Trigueiros; **2)** TJSP, Apelação n. 1004723-72.2022.8.26.0358, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 07/03/2024, rel. Des. Salles Rossi; **3)** TJSP, Apelação n. 1045073-37.2021.8.26.0100, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 23/05/2022, rel. Des. Lígia Araújo Bisogni; e **4)** TJSP, Apelação n. 1037486-54.2022.8.26.0576, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 27/02/2025, rel. Des. Flávia Beatriz Gonzalez da Silva.

Em sétimo lugar, inexistindo a prática de ilícito contratual pela ré, tendo em vista que a resolução do contrato se deu por iniciativa da parte compromissária compradora, não há que se falar em indenização por danos morais.

Ora, não restou evidenciada a prática de ato omissivo ou comissivo ilícito pela ré que tenha gerado violação a direito de personalidade dos coautores, apto a ensejar o dever de indenizar, não se vislumbrando mesmo a existência de elementos caracterizadores do abalo moral reclamado.

Em oitavo e último lugar, diante do resultado do julgamento da lide, é forçoso redistribuir o ônus sucumbencial.

Realmente, restou caracterizada a sucumbência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

recíproca dos litigantes, na forma do artigo 86, "caput", do Código de Processo Civil.

Com efeito, "na sucumbência recíproca, cada advogado receberá a verba honorária calculada integralmente sobre a parte em que seu cliente saiu vitorioso" (Humberto Theodoro Junior, "Curso de Direito Processual Civil - Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum", 57 ed., Rio de Janeiro, Ed. Forense, 2016, p. 304).

Como é cediço, "na vigência do CPC/2015, havendo sucumbência recíproca envolvendo valores mensuráveis, os honorários advocatícios devidos ao advogado do autor devem ser calculados sobre a importância imposta a título de condenação e ao do réu sobre o proveito econômico por este auferido, decorrente da diferença entre a importância postulada na inicial e a que foi efetivamente reconhecida como devida" (STJ, AgInt no AREsp n. 1.500.280-PR, 4ª Turma, j. 13-02-2023, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira).

Portanto, deve cada parte dos litigantes arcar com metade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios fixados em **10% do valor da condenação** em favor do patrono dos coautores e em **10% sobre a verba em que os requerentes restaram sucumbentes** em favor do advogado da ré.

À vista dessas considerações, impõe-se a reforma da sentença unicamente para afastar a cobrança de taxa de fruição e para redistribuir o ônus sucumbencial, nos termos da fundamentação acima.

Posto isso, dou **parcial provimento** ao recurso independente, nos moldes indicados alhures. Outrossim, conheço em parte o recurso adesivo e, na parte conhecida, **nego-lhe provimento**. Sem prejuízo, com fulcro no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em favor do patrono da parte autora para **15% do valor da condenação**.

GILSON MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica