



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000315478**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002742-30.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados IVANETE PALMEIRA DE OLIVEIRA e LUIZ GONÇALVES DE OLIVEIRA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002742-30.2024.8.26.0037

APELANTE: TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO: LUIZ GONÇALVES DE OLIVEIRA E OUTRA

ORIGEM: FORO DE ARARAQUARA – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: ROGERIO BELLENTANI  
ZAVARIZE

VOTO Nº 12323

EMENTA:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA  
– LOTE – INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO INDEVIDA –  
DÉBITOS DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DA  
POSSE TAIS COMO IPTU, TARIFAS DE  
ÁGUA/ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA – ENCARGOS  
DEVIDOS PELOS COMPROMISSÁRIOS  
COMPRADORES – RECURSO PARCIALMENTE  
PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de rescisão de compromisso de  
compra e venda de lote com pedido de reintegração de posse que foi  
julgada parcialmente procedente<sup>1</sup>.

Recorre a requerente pleiteando a condenação dos  
réus ao pagamento mensal de taxa de fruição pelo período de ocupação,

---

<sup>1</sup> “Diante do exposto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** o pedido para:  
(1) decretar a resolução do contrato de venda e compra identificado nos autos e na  
fundamentação; (2) autorizar reintegração de posse em favor da autora, independentemente de  
mandado específico, por se tratar de lote não

identificado, dispensando maiores formalidades, bem como  
autorizar a comercialização com outrem; (3) determinar à autora que devolva os valores que  
recebeu da parte requerida, com abatimento do percentual de 20% do total dos pagamentos;  
(4) condenar os réus ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel de sua  
responsabilidade, no valor de R\$203,31, com correção de acordo com a tabela prática do  
Tribunal de Justiça de São Paulo desde o levantamento (24/02/2023) e juros de mora de 1% ao  
mês a partir da citação; Responderá a parte ré pelo pagamento das custas processuais e dos  
honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.”

requerendo, ainda, a condenação dos réus quanto aos encargos relativos ao imóvel (tributários, associativos, outros) durante o período da posse do bem (fls. 85/88).

Não houve contrarrazões (fls. 96).

Recurso redistribuído por força do v. acórdão de fls. 99/103.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Recebo o recurso diante da complementação do preparo (fls. 111/113).

O pleito recursal de indenização por tempo de fruição não merece acolhimento.

Os réus estiveram na posse precária do imóvel desde a assinatura do contrato e a incidência da taxa de fruição somente se justificaria pela efetiva ocupação do lote ou se houvesse prova de proveito econômico do adquirente sobre ele, o que não ocorreu.

O contrato tem por objeto lote de terreno sem prédio e, portanto, sem valor de uso, não se podendo afirmar que a ré tenha deixado de auferir lucro ao ter sido impedida de sua fruição direta.

Esta Corte Bandeirante também já decidiu na mesma direção, *in verbis*:

**Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Pedido de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias**

**pagas. Procedência parcial. Desconstituição do ajuste, com determinação de devolução de 80% dos valores pagos pelos autores. Insurgência da ré. Prerrogativa conferida pela Súmula nº 1 do TJ/SP. Retenção de valores com parâmetros já delineados pela jurisprudência, nada havendo a ser alterado. Dedução de valores decorrentes da fruição. Não cabimento. Lote adquirido sem qualquer edificação. Honorários fixados em 10% do valor da condenação. Causa de pequena monta. Elevação para 20%. Recurso dos autores provido em parte, rejeitado o da ré. A possibilidade de rescisão do compromisso de compra e venda pelos promitentes compradores por iniciativa do compromissário comprador é prerrogativa que encontra ressonância no entendimento consolidado pela Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e prescinde de maiores discussões. Da mesma forma, há entendimento pacificado em relação ao percentual de retenção pela promitente vendedora e que deve ser fixado entre 10% e 25%, a depender das peculiaridades do caso, considerando, principalmente, se houve ou não ocupação do bem. No caso, foi determinada retenção no percentual de 20% dos valores quitados, o qual se mostra adequado à reparação dos prejuízos oriundos da desconstituição do negócio jurídico, além de compensar os encargos administrativos necessários à comercialização do imóvel (publicidade, documentos etc.) e manutenção do contrato por prazo considerável, estando, ainda, em consonância com o entendimento perfilhado por esta Corte, não tendo as partes apresentado fundamento plausível a justificar a alteração. Por outro lado, verifica-se que a ré não manejou a via processual adequada a fim de deduzir o pedido de taxa de fruição e, em se tratando de direito disponível, não cabe apreciação de ofício da matéria. Seja como for, tem-se que o imóvel objeto da lide é um lote de terreno não edificado, não sendo passível de uso ou produção de renda, não cabendo retenção de qualquer quantia de tal natureza. A estimação dos honorários em 10% sobre o valor da condenação, considerando seu montante, merece elevada para 20%, observando-se o critério de razoabilidade e proporcionalidade. (TJSP; Apelação Cível 1034508-75.2020.8.26.0576; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2021; Data de Registro: 29/04/2021) [g.n.]**

Consigne-se que a rescisão com eventual imposição de indenização por fruição prevista no contrato é abusiva, em conformidade com o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Noutra borda, os tributos e demais despesas (tarifas de água/esgoto e energia elétrica) à época em que estiveram os réus na posse do bem, são por eles devidos, a evitar o enriquecimento ilícito dos requeridos. A quantia deverá integrar o *quantum debeatur*, o que verificar-se-



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

á em fase de liquidação.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO  
AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

Sem majoração dos honorários advocatícios  
sucumbenciais ante a ausência de contrarrazões.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**  
**RELATOR.**