



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315012

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015052-05.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante PELICOLA ENGENHARIA LTDA., é apelado ALEXANDRE BATISTA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1015052-05.2023.8.26.0037

Apelante: Pelicola Engenharia Ltda.

Apelado: Alexandre Batista da Silva

Comarca: Araraquara – 5ª Vara Cível

Juiz prolator: Mário Camargo Magano

VOTO Nº 7038

APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO CIVIL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO – PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL FORMULADO PELO ADQUIRENTE – POSSIBILIDADE – APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO) – RELAÇÃO DE CONSUMO CONFIGURADA – INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – MULTA CONTRATUAL FIXADA EM 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO – ABUSIVIDADE – REDUÇÃO DO MONTANTE DE TAL MULTA PARA 20% DOS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS – COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – LOTE NÃO EDIFICADO – INEXISTÊNCIA DE USO OU POSSE EFETIVA – INDEVIDA A COMPENSAÇÃO – PEDIDO DE RESTITUIÇÃO PARCELADA – INADMISSIBILIDADE – SÚMULA Nº 2 DO TJSP – DEDUÇÃO DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL – CABIMENTO PARCIAL – ABATIMENTO DE TAXAS DE CONSUMO (ÁGUA, ENERGIA, GÁS) ADMITIDO – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação ordinária ajuizada pelo adquirente visando à rescisão contratual de promessa de compra e venda de lote urbano, com restituição de 90% dos valores pagos em parcela única. A sentença julgou parcialmente procedente a ação, fixando restituição de 80% dos valores pagos, autorizada a dedução de IPTU e afastada a cobrança de taxa de fruição, além de reconhecer a incidência do CDC e da Lei nº 13.786/2018. A parte ré recorre, pretendendo a: (i) anulação da sentença por ausência de aplicação da Lei nº 13.786/2018; (ii)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compensação de valores devidos a título de fruição e encargos do imóvel; (iii) retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato; (iv) indenização de 0,75% ao mês, à guisa de taxa de fruição; (v) dedução de encargos como IPTU, água, luz, gás etc.; (vi) restituição parcelada em até 12 parcelas; e, subsidiariamente, a retenção de 25% com base na Súmula 543 do STJ.

II. Questão em Discussão

2. O exame recursal envolve a análise das seguintes matérias: (i) preliminar de nulidade da sentença; (ii) a aplicação da Lei nº 13.786/2018, (iii) a possibilidade de retenção contratual e indenização por fruição do imóvel, (iii) o abatimento de encargos incidentes sobre o lote, e (iv) o parcelamento da restituição dos valores pagos.

III. Razões de Decidir

3. Preliminar de nulidade da sentença afastada, por inexistência de vício que comprometa a validade do julgado.

4. É válida a rescisão contratual por iniciativa do compromissário comprador, quando demonstrada a impossibilidade de adimplemento das obrigações pactuadas.

5. Aplicável ao caso a Lei nº 13.786/2018, porquanto o contrato foi celebrado após sua entrada em vigor.

6. A sentença adotou corretamente as balizas da Lei 13.786/2018, afastando a cobrança de taxa de fruição para lote não edificado.

7. A multa contratual, estipulada em 10% sobre o valor total do contrato, revela-se abusiva, devendo ser limitada a 20% sobre os valores efetivamente pagos, com base em critério de razoabilidade, na função reparatória e na jurisprudência consolidada.

8. Indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação em relação a lote não edificado, quando não demonstrada a posse ou uso efetivo do imóvel pelo comprador.

9. Inviável o parcelamento da restituição de valores, nos termos da Súmula nº 2 do E. TJSP.

10. Admite-se a dedução de encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive as taxas de consumo, como água, energia elétrica e gás, cujo montante será apurado em liquidação de sentença.

IV. Dispositivo e Tese

11. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada. Recurso não conhecido, na parte relativa ao abatimento do IPTU, por ausência de interesse recursal. Recurso parcialmente provido para admitir a dedução das taxas de consumo incidentes sobre o imóvel.

Tese de julgamento:

1. A taxa de fruição é indevida para lotes não edificados. 2. A cláusula penal deve observar a razoabilidade e a proporcionalidade. 3. Verba honorária não majorada, à luz do Tema 1059 do STJ.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 1º, III



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CC, arts. 186, 927, 944
CDC, arts. 46, 51, IV e § 1º, II
CPC, art. 85, § 2º
Lei nº 13.786/2018
Lei nº 6.766/79, art. 32-A
Lei nº 4.591/64, art. 67-A
Jurisprudência Citada:
STJ, AgInt no REsp: 2106781 SP 2023/0395737-1, Rel.
Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 18.03.2024
TJSP, Apelação Cível 1082155-34.2023.8.26.0100, Rel.
Donegá Morandini, j. 10.12.2024
TJSP, Apelação Cível 1132513-03.2023.8.26.0100, Rel.
Viviani Nicolau, j. 22.10.2024

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por PELICOLA ENGENHARIA LTDA (fls. 104/118), contra a r. sentença de fls. 93/95, proferida em ação ordinária, que julgou procedente o pedido para “(1) decretar a rescisão do ajuste em discussão e (2) condenar a ré na devolução, de uma só vez (Súmula 2 do TJ/SP), de 80% dos valores comprovadamente desembolsados pelo autor, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, autorizada a dedução do IPTU, nos termos da fundamentação, apurando-se o montante em liquidação de sentença. Torno definitiva a tutela de urgência concedida "initio litis" (fls. 45/46). Havendo o ressarcimento material do autor, na forma aqui ordenada, a ré ficará reintegrada na posse do lote, sem outra formalidade. Tendo o demandante decaído de parte mínima do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC, responderá a demandada, por inteiro, pelas despesas e honorários advocatícios de 15% sobre o valor atualizado da condenação”.

Inconformada, a ré interpõe recurso de apelação, sustentando, em síntese, a ocorrência de transmissão da posse do imóvel ao apelado, tornando-o indisponível à vendedora desde a celebração do contrato, nos termos da cláusula sexta.

Aponta que houve a entrega regular do empreendimento, com infraestrutura apta à edificação, o que atrai a incidência da Lei nº 13.786/201 e, com isso, a possibilidade de abatimentos previstos no art. 32-A da referida norma,

como multa de 10%, 0,75% ao mês a título de taxa de fruição do imóvel, débitos incidentes sobre o bem e restituição parcelada.

Requer, assim a anulação da sentença com o retorno dos autos à origem para nova instrução e julgamento, com fundamento na aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), por ter sido o contrato celebrado em março de 2022, portanto, sob sua vigência. Subsidiariamente, requer que se reconheça a incidência do art. 32-A da Lei nº 13.786/2018, com a devida compensação de valores, bem como a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, a título de multa e despesas administrativas (art. 32-A, II); o abatimento de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, a título de indenização pela fruição do imóvel, desde a transmissão da posse (março/2022) até a restituição (art. 32-A, I); o abatimento dos encargos incidentes sobre o imóvel, como IPTU, taxa de água, energia elétrica, etc. (art. 32-A, IV) e a restituição dos valores de forma parcelada, em até 12 parcelas mensais, com início após 12 meses do trânsito em julgado (art. 32-A, §1º, II). Subsidiariamente, pugna pela majoração do percentual de retenção para 25% dos valores pagos, com base na Súmula 543 do STJ; a fixação de taxa de ocupação/fruição entre 0,5% e 1,0% ao mês, desde março/2022 até a devolução do imóvel, como forma de evitar o enriquecimento sem causa do promitente comprador; a compensação dos valores devidos pela fruição do imóvel com os montantes a serem restituídos (fls. 104/118).

O recurso foi distribuído em substituição à relatoria do Desembargador Carlos Alberto de Salles e posteriormente redistribuído para este Relator em 10/12/2024 (fls. 137), que converteu o julgamento em diligência e determinou que o réu complementasse o valor do preparo, o que foi cumprido às fls. 140/141.

Os autos vieram conclusos para julgamento em 06/02/2025.

Recurso processado, tempestivo e respondido, **sem oposição ao julgamento virtual.**

É, em síntese, o relatório.

Cuida-se de ação ordinária ajuizada por Alexandre Batista da Silva em desfavor de Película Engenharia Ltda.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Extrai-se dos autos e dos documentos que a acompanham que o autor alega, em resumo, que firmou com ré, em 16 de março de 2022, contrato de promessa de compra e venda de lote urbano localizado no Lote 596, Quadra 368, do loteamento denominado Vila Europa Residencial, no município de Nova Europa/SP, pelo qual efetuou o pagamento de R\$ 22.475,68, valor integralmente quitado até a data da propositura da ação.

Afirma que, em virtude de dificuldades financeiras, não possui mais condições de adimplir as prestações vincendas e manifestou à requerida o interesse na rescisão contratual. Relata que a vendedora se dispôs a devolver apenas R\$ 12.300,00 em três parcelas de R\$ 4.100,00, proposta que reputa desproporcional, diante da valorização do lote e da inexistência de encargos ou fruição do bem.

O requerente sustenta ter direito à rescisão contratual com restituição de 90% dos valores pagos, com fundamento no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em parcela única, com base no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, nas Súmulas 1, 2 e 3 do TJSP e na aplicação da Lei nº 13.786/2018, a qual prevê limite máximo de 25% para retenção. Reforça que não houve edificação no terreno, nem uso do imóvel, o que afasta qualquer retenção adicional.

Por tais motivos, busca a prestação da tutela jurisdicional para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas, autorizando o reingresso da ré na posse do imóvel. Ao final, pleiteia a procedência da ação, com a rescisão contratual e devolução de 90% da quantia paga, acrescida de correção monetária desde o vencimento de cada parcela e juros a partir do trânsito em julgado (fls. 01/07).

Regularmente citada, a ré apresentou contestação, na qual defende, em linhas gerais, a necessidade de observância dos termos contratuais e da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) para fins de restituição, ou, alternativamente, a retenção de 25% sobre os valores pagos, acrescida de indenização pela fruição do imóvel. Pugnou pelo parcial provimento dos pedidos iniciais (fls. 52/65).

Nesse cenário, sobreveio a sentença de parcial procedência que condenou a ré: a) a restituir 80% dos valores comprovadamente desembolsados pelo autor, corrigidos monetariamente a partir de cada desembolso, mais juros de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado; b) autorizou a dedução do IPTU, cujo montante será apurado em liquidação de sentença; c) reintegrou a ré na posse do lote.

A controvérsia recursal restringe-se à definição dos efeitos da rescisão contratual, especificamente quanto à aplicação da Lei nº 13.786/2018, discutindo-se: (i) a possibilidade de retenção contratual de 10% ou, alternativamente, sua majoração para 25%; (ii) a indenização por fruição do imóvel, mesmo sem edificação; (iii) o abatimento de encargos incidentes sobre o lote; e (iv) o parcelamento da restituição dos valores pagos em até 12 parcelas, conforme previsão legal.

De proêmio, adianta-se que o recurso, na parte conhecida, deve ser acolhido parcialmente.

Pois bem.

A preliminar de nulidade da sentença não se sustenta, pois a sentença adotou as balizas da Lei 13.786/2018, tanto é que assim consignou: *“O compromisso de compra e venda em discussão foi celebrado em março de 2022, quando já em vigor a Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), o que fica aqui registrado”* (fls. 93).

Evidente, portanto, que o julgador expressamente registrou que o contrato fora celebrado em março de 2022, já sob a vigência da referida legislação (fls. 93), inclusive aplicando o art. 32-A.

Logo, inexistente a nulidade e a preliminar deve ser rejeitada.

No mérito, o recurso não comporta conhecimento quanto ao pedido de dedução do IPTU.

Assim, decido porque expressamente constou na sentença tal abatimento, extraíndo-se de fls. 94 que: *“Eventual débito de IPTU, até a rescisão contratual já decretada (fls. 45/46), será de responsabilidade do autor, podendo ser deduzido do montante a ser restituído (80% dos valores comprovadamente pagos*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelo adquirente)”.

Além disso, a parte dispositiva da sentença também abordou a questão dos tributos mencionados, excluindo-os dos valores a serem restituídos à parte requerente¹, **inexistindo, portanto, interesse recursal por parte da apelante.**

Portanto, não se conhece dessa parte do recurso.

Em relação à demais questões agitadas na apelação, adianta-se que o recurso comporta parcial provimento apenas em relação à dedutibilidade das taxas de consumo, restando desprovidas as pretensões à incidência da taxa de fruição, pois se trata de lote não edificado; à multa contratual de 10%, por ser abusiva e ao parcelamento da restituição, em decorrência da inviabilidade à luz do previsto na Súmula 2 deste Egrégio Tribunal de Justiça.

No tocante à **taxa de fruição**, assim, decidiu o *decisum*:
“Tratando-se de alienação de lote de terra nua, sem indícios, ademais, de edificação superveniente, mostra-se incabível a condenação do adquirente ao pagamento de taxa de fruição ou ocupação” (fls. 94 – g.n.)

Nesta parte, o recurso não comporta acolhimento.

Observa-se que não há razão para reprimenda, uma vez a r. sentença está devidamente fundamentada e, ao afastar a possibilidade de cobrança da taxa em comento, mostra-se em conformidade com os entendimentos jurisprudenciais aplicáveis.

A taxa de fruição encontra guarida no artigo 32-A da Lei 6766/79, com a redação dada pela Lei 13.786/18, que autoriza seu desconto no inciso I.

Nota-se que a norma em comento permite a cobrança da

¹ “(...) de 80% dos valores comprovadamente desembolsados pelo autor, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, **autorizada a dedução do IPTU, nos termos da fundamentação, apurando-se o montante em liquidação de sentença.**” (g. n. - fls. 143)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

taxa de fruição, desde que, e sempre que houver a posse efetiva dos compradores.

Contudo, a hipótese dos autos reclama solução distinta, mantendo-se a sentença que afastou a cobrança da taxa de ocupação/fruição.

Assim decido porque, considerando a natureza do contrato ora rescindido, a exigência da taxa de fruição afigura-se indevida.

No caso concreto, verifica-se que, conforme os termos da proposta de compra firmada pelas partes em 16/03/2022, o objeto da negociação foi um lote de 2000 m² de área, localizado na Quadra 368, do Loteamento denominado “Loteamento Vila Europa, conforme fls. 22.

Denota-se, portanto, **que a comercialização incidiu exclusivamente sobre um lote de terreno não edificado**, o que afasta a possibilidade de cobrança da taxa de fruição.

O entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça reforça a indevida cobrança da taxa de fruição em contratos que envolvem lotes não edificados, conforme segue:

(...) 4. No que diz respeito ao percentual de retenção, em virtude do desfazimento do negócio, segundo a orientação desta Corte de Justiça, o percentual de retenção de 25% é sobre o valor do montante pago (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.756.835/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022). **5. Concernente à taxa de fruição, a jurisprudência deste Superior Tribunal se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.**” (STJ - AgInt no REsp: 2106781 SP 2023/0395737-1, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 18/03/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/03/2024). g.n.

Portanto, **mantém-se o afastamento da cobrança da taxa de fruição, nos moldes em que constou no julgado singular.**

No que se refere à parte do recurso referente à incidência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da **multa contratual**, melhor sorte não é reservada à apelante.

Em que pese a pretensão recursal para que incida o disposto no artigo 32-A, inciso II, da Lei nº 6.766/1979, razão não lhe assiste.

O D. Juízo sentenciante decidiu pela impossibilidade da cobrança de 10% do valor atualizado do contrato, decisão que se revela acertada.

De fato, não há qualquer reparo a ser feito à sentença nesse aspecto, uma vez que a abusividade da cláusula foi corretamente declarada na instância de Origem, motivo pelo qual essa parte do recurso deve ser desacolhida.

No caso em apreço, considerando a relação jurídica subjacente aos fatos analisados, verifica-se que se aplica o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a natureza consumerista do vínculo entre as partes, na medida em que a parte autora figura como destinatária final de um serviço/produto oferecido no mercado pela parte requerida, que atua como fornecedora.

Dessa forma, aplicam-se ao caso as disposições da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), especialmente no que tange à inversão do ônus da prova, conforme previsto no artigo 6º, inciso VIII, visando facilitar a defesa do consumidor, considerando sua vulnerabilidade diante do fornecedor e a verossimilhança de suas alegações.

No caso dos autos, a parte autora-apelada pleiteia a resolução do contrato de compra e venda do lote, razão pela qual deve ser aplicada a Lei do Distrato, tendo em vista que o contrato foi celebrado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018.

Para além disso, este Egrégio Tribunal de Justiça editou a Súmula 1 que assim prevê: *“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*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de ocupação do bem”.

Cumpre salientar as disposições dos artigos 32-A, da Lei 6.766/79, e 67-A, II, da Lei 4.591/64, ambos introduzidos pela Lei 13.786/18:

*“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador; **II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;** III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote”. (...).*

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a

unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a [Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004](#), e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de

transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.

§ 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no [§ 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#).

§ 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.

§ 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento

extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.” (g.n.)

Ainda que se admitisse a aplicação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, mesmo aos contratos firmados antes da vigência do novo diploma legal, **não há fundamento para a incidência das penalidades previstas no contrato em casos de rescisão por iniciativa do comprador.**

Isso porque, no presente caso, deve-se mitigar as disposições contratuais, considerando a incongruência entre a disciplina trazida por essa nova legislação e o disposto no artigo 67-A, II, da Lei nº 4.591/64, o qual prevê o limite da perda, nos casos de incorporação imobiliária, em favor da vendedora, de 25% da quantia paga. **Não há justificativa para que, na aquisição de mero terreno, essa penalidade incida sobre 10% do valor total atualizado do contrato.**

Ademais, ainda que as disposições contratuais estivessem formalmente alinhadas ao artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, sua aplicação resultaria na perda de parcela relevante da quantia paga pelo comprador, configurando excessiva onerosidade, o que não se pode admitir.

No caso concreto, o valor do lote era composto pela somatória de 92 parcelas no valor de R\$ 1.107,00 , totalizando o montante total de R\$ 101.844,00 (fls. 22). Assim, a fixação da multa contratual em 10% resultaria em um montante de R\$ 10.184,40, enquanto o total de parcelas efetivamente quitadas pelo autor foi de R\$ 22.475,68 (fls. 02). Essa desproporção configuraria evidente prejuízo ao consumidor.

Como corolário, deve ser ratificado que a cláusula penal se afigura excessivamente onerosa ao consumidor, sendo nula de pleno direito, consoante dispõem os artigos 46, 51, IV e § 1º, II, do Código de Defesa do Consumidor e 424 do Código Civil.

Desse modo, mantém-se o entendimento firmado na sentença: “Avaliadas as peculiaridades do caso concreto, tem-se como adequada a retenção de 20% dos valores pagos em favor da alienante, para fazer frente às despesas operacionais com o negócio suportadas pela última, observado o limite de 10% do valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei 6.766/1979” (fls. 93).

O pleito em que a apelante objetiva **o parcelamento dos valores** a serem restituídos ao autor, não encontra amparo legal.

Isso porque a restituição deve ocorrer em parcela única, tendo em vista que o vínculo contratual não mais subsiste, nos termos da Súmula nº 2 deste E. TJSP, *in verbis*:

Súmula 2: 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.

Neste sentido é o posicionamento desta Colenda 3ª Câmara:

APELAÇÃO. IMOBILIÁRIO. RESCISÃO DE CONTRATO. Sentença de procedência condenando à devolução de valores. Não acolhimento do apelo. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à cooperativa, nos termos da Súmula 602 do C. STJ. Rescisão por culpa da ré, com manifesto atraso na entrega e abusividade dos termos do contrato, que não prevê data de entrega do empreendimento. Juros de mora devidos pelo reconhecimento de culpa na rescisão. Precedentes da Câmara. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1082155-34.2023.8.26.0100; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024)

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COOPERATIVA HABITACIONAL. Sentença de procedência. Recurso da ré. Insurgência que não prospera. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

Aplicabilidade ao caso em tela. Súmula nº 602 do STJ. Precedentes. RESCISÃO CONTRATUAL. Negócio jurídico equiparado a compromisso de compra e venda. Pacto firmado em 2014, sem prazo determinado ou estimado para a entrega do imóvel. Abusividade configurada. Rescisão do negócio por culpa da vendedora. Restituição integral dos valores adimplidos em parcela única. Súmula nº 543 do STJ. Incidência de correção monetária, a partir do desembolso, e de juros de mora, a partir da citação. Sucumbência da ré. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v. 46126).

(TJSP; Apelação Cível 1132513-03.2023.8.26.0100; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. EMPREENDIMENTO DE COOPERATIVA HABITACIONAL. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos pelo comprador. Inaplicabilidade da Lei nº 5.764/71, uma vez que a ré, em verdade, atua como incorporadora imobiliária. Incidência do CDC e das normas aplicáveis aos compromissos de compra e venda. Ausência de prazo para a entrega do imóvel. Cláusula abusiva. Rescisão contratual por culpa da ré. Aplicação da Súmula nº 543 do STJ que determina "a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente." Possibilidade de devolução dos valores pagos a título de seguro de vida, pois pagos pelo autor para a manutenção do vínculo com a cooperativa-ré. Precedente. Sentença de procedência mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1027914-76.2024.8.26.0100; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)

Contudo, assiste razão à apelante, quanto à possibilidade de dedução dos valores a serem restituídos à parte autora das demais taxas de consumo incidentes sobre o imóvel.

A sentença limitou-se à dedução do IPTU, mas não examinou de forma expressa os demais encargos de consumo mencionados no art. 32-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A, IV, da Lei 6.766/79.

Como corolário, considerando que a legislação autoriza a dedução de encargos incidentes sobre o imóvel, admite-se a ampliação da base de abatimentos para incluir, além do IPTU, as taxas de água, energia elétrica, gás e outras correlatas.

Trata-se de despesas ordinárias associadas à propriedade e manutenção do bem, as quais devem ser suportadas por quem deteve a posse ou proveito do imóvel, ainda que não edificado.

O valor dessas taxas deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença, mediante comprovação documental.

Assim, **acolhe-se essa parte do recurso** para o fim de fazer constar que as taxas de consumo, assim entendidas como as de água, energia elétrica, gás e afins integram o rol da dedução sobre o valor a ser recebido pela parte apelada, cujo montante será apurado em liquidação de sentença.

Desnecessários maiores aprofundamentos acerca das matérias ventiladas, considerando que os fundamentos ora enfrentados são suficientes à solução da controvérsia, dispensa-se a análise exaustiva de todos os argumentos trazidos pelas partes, à luz da jurisprudência consolidada do C. STJ e do disposto no art. 489, § 1º, do Código de Processo Civil.

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Incumbe salientar que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Do exposto, pelo meu voto, **AFASTA-SE A PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA, NÃO SE CONHECE DE PARTE DO RECURSO**, relativamente ao pedido de abatimento do IPTU, por ausência de interesse recursal a este propósito, e no mais, **DÁ-SE PROVIMENTO PARCIAL AO APELO**, na parte conhecida, apenas para reconhecer a possibilidade de dedução de valores relativos às taxas de consumo incidentes sobre o imóvel (água, energia elétrica, gás e afins), a serem apurados em sede de liquidação de sentença, mantendo-se os demais termos da sentença, inclusive quanto à impossibilidade de cobrança da taxa de fruição e à invalidação da cláusula penal contratual, diante da abusividade reconhecida.

Como houve provimento parcial ao recurso em tela, não há espaço para majorar honorários advocatícios nesta fase recursal, conforme o decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.059).

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR

Relator