



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320265

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001802-24.2024.8.26.0568, da Comarca de São João da Boa Vista, em que é apelante/apelado PATRICIA DE SOUZA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante PKI SÃO JOÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 provimento ao recurso da autor e parcial provimento ao recurso da ré. 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 GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1001802-24.2024.8.26.0568

Voto n. 34.134

Comarca: São João da Boa Vista (1ª Vara Cível)

Apelantes e apeladas: Patricia de Souza Silva e PKI São João Empreendimentos Imobiliários Ltda.

MM. Juiz: *Danilo Pinheiro Spessotto*

Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores. Reconvensão. Sentença de parcial procedência da ação e procedência da reconvensão. Pretensão à reforma manifestada por ambas as partes.

Impugnação à concessão do benefício da justiça gratuita à parte autora. Rejeição. Falta de provas a respeito de eventual possibilidade dos autores de arcar com o pagamento das custas e despesas processuais.

Não é cabível 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. Jurisprudência do C. STJ.

Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Cláusulas contratuais que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, coloca a consumidora em desvantagem exagerada.

A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pode ser feita em até doze parcelas, nos termos do artigo 32-A, §1º, da Lei n. 6.766/79.

RECURSO DA AUTORA PROVIDO.

RECURSO DA RÉ PROVIDO EM PARTE.

I. Relatório.

Trata-se de apelações interpostas por Patricia de Souza Silva e PKI São João Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a sentença de fls. 135/144, que julgou procedente em parte a ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores movida pela primeira em face da segunda, e procedente a reconvenção pela ré ofertada, para “a) *tornar definitiva a tutela de urgência de fls. 50/52, declarando a rescisão do contrato de fls. 12/30 e reintegrando a requerida na posse do imóvel, com efeitos a partir de 08/04/2024 (a presente vale como termo de reintegração estando a requerida autorizada a retomar o bem e comercializá-lo); b) condenar a requerida à devolução da importância equivalente a 80% dos valores pagos pela autora, deduzindo-se ou retendo-se: b1) a comissão de corretagem, devidamente atualizada como estipulado nesta sentença; b2) os valores referentes à fruição do imóvel, calculados à base de 0,75%, ao mês, do valor do contrato atualizado, contados a partir da data da transmissão da posse do imóvel para a autora até 08/04/2024; b3) despesas com IPTU devidas até 08/04/2024, devidamente atualizada como estipulado nesta sentença; b4) encargos moratórios (juros e multa) pagos em razão do atraso no pagamento das prestações (fls. 100/102), corrigidos pelos mesmos índices previstos no contrato”, observando, ademais, que “A quantia a ser devolvida para a autora deverá ser feita de uma só vez e corrigida monetariamente pelos mesmos índices do contrato (IPC-A), a contar de cada desembolso, além de juros de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado (REsp 1740911/DF)”. Ante a sucumbência recíproca, ainda foram condenadas “a autora em 20% e a requerida em 80% das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, mantidas as proporções, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação”.*

Enquanto a autor se bate pela reforma do *decisum* a fim de ver afastada a retenção de valores a título de “*taxa de fruição*” (fls. 147/149); a ré postula a reforma da sentença insistindo na retenção de

“10% do valor atualizado do contrato” e na autorização da restituição de valores “de forma parcelada em 12 vezes”. Reitera, ademais, impugnação à concessão do benefício da justiça gratuita à parte autora (fls. 165/179).

Contrarrazões a fls. 153/164 e 185/188.

II. Fundamentação.

Ambos os recursos podem ser conhecidos, comportando provimento aquele interposto pela autora, e parcial provimento aquele interposto pela ré.

Preliminarmente, deve ser rejeitada a impugnação à concessão do benefício da justiça gratuita à parte autora, pois desacompanhada de qualquer prova apta elidir a presunção de hipossuficiência que assiste a demandante.

Passado isso, no tocante ao recurso da autora, respeitado o entendimento do magistrado singular não havia que se autorizar a retenção de valores a título de pagamento de taxa de fruição, já que, cuidando-se, *in casu*, de contrato que teve por objeto lote de terreno não edificado (fls. 12/30), já consolidou o C. Superior Tribunal de Justiça entendimento 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).

Já no que diz respeito ao recurso da ré, tendo em vista a data em que o contrato foi celebrado (novembro de 2021 – fls. 29), há incidência da Lei n. 13.786/2018.

Tratando-se de loteamento tem incidência o artigo 3º da Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o artigo 32-A a Lei n. 6.766/1979, o qual estabelece que “*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.*”

Embora, como consignado na sentença, o contrato esteja alinhado ao artigo 32-A acima transcrito, era o caso mesmo de ser revisto.

A aplicação literal da Lei 6.766/79, alterada pela Lei 13.786/2018 iria de encontro ao Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o artigo 53, do Código de defesa do Consumidor prevê que é abusiva qualquer cláusula que implique na retenção total de valores no caso de aquisição de bens imóveis.

Com efeito. A restituição na forma estabelecida no

contrato, ainda que não implicasse completa ausência de valores a serem restituídos, colocaria a demandante em manifesta desvantagem exagerada, pois teria muito pouco a receber, já que a consumidor pagou menos da metade do valor do contato. Como disposto pelo MM. Juízo *a quo*, “o valor de R\$17.072,00 correspondente à multa de 10% do valor total do contrato (fl. 76), afigura-se excessivo e muito acima dos gastos normalmente suportados pela loteadora em operações semelhantes” (fls. 142).

Destarte, considerando inclusive a impossibilidade de violação ao princípio que veda a *reformatio in pejus*, deve permanecer o percentual de retenção fixado na sentença (20% do valor total pago pela autora).

Razão assiste à ré, porém, quando argumenta pela possibilidade de restituição desses valores de forma parcelada.

Isso porque a respeito disso há previsão expressa no artigo 32-A, §1º, da Lei n. 6.766/79, com a redação dada pela Lei n. 13.786/18, como defende a ré (“**O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência**”).

A propósito: Apelação Cível n. 1001063-62.2023.8.26.0123; Relator Flavio Abramovici; 35ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/2/2024.

Ante a parcial reforma da sentença, impende redistribuir os ônus sucumbenciais na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte. As verbas honorárias sucumbenciais ficam fixadas no equivalente a 10% (dez por cento) dos respectivos proveitos econômicos de cada parte.

III. Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso da autora**, para afastar a possibilidade de retenção de valores pela fruição do imóvel, **e dá-se parcial provimento ao recurso da ré**, para autorizar a restituição de valores de forma parcelada. Ônus sucumbenciais redistribuídos, conforme imediatamente acima explicitado.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)