



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013831-66.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., é apelada THAIS DE CASTRO CIRIACO COUTINHO SALES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 6656

Apelação 1013831-66.2023.8.26.0625

Apelante: JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Apelada: THAIS DE CASTRO CIRIACO COUTINHO SALES

Origem: Taubaté – 2ª Vara Cível

MM. Juiz: Antonio Carlos Lombardi de Souza Pinto

APELAÇÃO – Promessa de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual com devolução de parcelas pagas.

Respeitável sentença de parcial procedência que condenou a ré à restituição dos valores pagos, descontado o percentual de 10% do valor do contrato a título de retenção por despesas administrativas. Afastou a pretensão de obter indenização por danos morais.

Inconformismo da empresa requerida.

Corretamente aplicada a Lei do Distrato na resolução do contrato, tendo em vista que foi firmado na vigência da Lei 13.786/2018.

Restituição que poderá ocorrer de forma parcelada no prazo máximo de 12 meses a contar do trânsito em julgado da sentença (resolução contratual), conforme artigo 32-A, § 1º, inciso II da Lei 6.766/79, introduzido pela Lei 13.786/18.

Autora que não foi imitada na posse do imóvel, o que impede a atribuição da responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio e do imposto predial.

Resolução contratual por vontade da autora/compradora, hipótese em que a incidência dos juros de mora deve ocorrer a partir do trânsito em julgado, e não da citação. Precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça (AgInt no Resp 1.988.931/SP).

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra respeitável sentença proferida em ação de rescisão contratual com devolução de parcelas pagas proposta por THAIS DE CASTRO CIRÍACO COUTINHO SALES contra JARDIM BELLE VILLE

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

A ação foi julgada parcialmente procedente para declarar resolvido o contrato, bem como para condenar a ré a restituir as quantias pagas pela autora, descontado o percentual de 10% sobre o valor atualizado do contrato (p. 261/279).

Apela a ré (p. 299/313) requerendo seja aplicado o artigo 32-A, § 1º, da Lei 13.786/2018, diante da cláusula de distrato na integralidade (20ª), mantendo a retenção de 10% sobre o valor do contrato atualizado sem encargos de mora, responsabilizando a autora pelo pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, autorizando o parcelamento do valor a ser restituído em até 12 meses. Defende a incidência de juros de mora de 1% ao mês sobre o valor a ser restituído somente a partir do trânsito em julgado; e a condenação da autora na integralidade dos ônus de sucumbência.

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 337/344) ressaltando que a resolução contratual se deu por culpa da ré.

Recurso tempestivo e preparado (p. 328-330 e 386-387).

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento do MM. Juiz, o recurso comporta parcial provimento.

Na resolução do contrato foi corretamente aplicada a Lei do Distrato, tendo em vista que o negócio foi efetivado na vigência da Lei 13.786/2018.

O parcelamento dos valores a serem restituídos à autora comporta acolhimento, nos termos do artigo 32-A, § 1º, inciso II, da Lei 6.766/79:

“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:

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.”

Assim sendo, a restituição poderá ser efetivada em parcelas, no prazo máximo de 12 meses a contar do trânsito em julgado da sentença.

Em relação ao pleito de inclusão da dedução o valor de débito de "IPTU", razão não assiste à ré/apelante.

O Código Tributário Nacional, em seu artigo 34, define como contribuinte do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana a pessoa física ou jurídica que detiver a posse do imóvel a qualquer título. Assim, a obrigação tributária principal vinculada ao "IPTU" é diretamente relacionada à imissão na posse do bem imóvel.

A autora não foi imitada na posse do imóvel, o que impede a atribuição da responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio e do imposto predial.

Em relação às cláusulas penais e restituições devidas, assim decidiu a sentença (p. 279):

*Julgo parcialmente procedentes os pedidos para o fim de declarar resolvido o contrato entabulado entre as partes, cujos termos encontram-se acostados às fls. 32/47, bem como para condenar a ré à restituir tudo aquilo que a autora lhe pagou, **descontado o percentual de 10% do valor atualizado do contrato a título de retenção para pagamento das despesas administrativas, nos moldes da cláusula 20, alínea 'a', do ajuste entabulado, quantia que deverá ser atualizada monetariamente a contar de cada desembolso, bem como acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.***

Observa-se que a hipótese retrata situação em que a adquirente se arrependeu do negócio e intenciona não mais manter o contrato, direito que lhe assiste, inclusive pelo teor da Súmula 01 deste Egrégio Tribunal:

"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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."

Sendo assim, a irresignação recursal referente aos juros de mora comporta acolhimento.

Com a resolução contratual por vontade da autora/compradora, a incidência dos juros de mora deve ocorrer a partir do trânsito em julgado, e não da citação.

Sobre o tema, já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO.

AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

3. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no Resp nº 1.988.931/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 9/8/22).

Portanto, a sentença deve ser parcialmente reformada para **permitir que a restituição das quantias pagas pela autora, com a retenção determinada na sentença, seja feita em parcelas no prazo máximo de 12 meses a contar do trânsito em julgado; e para estabelecer que os juros de mora incidam apenas a partir do trânsito em julgado da decisão.**

Neste contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

Diante do provimento parcial do recurso não há fundamento para majoração de verba honorária (Tema 1059, do Egrégio Superior Tribunal de Justiça).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator