



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006451-84.2022.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante GRANDES LAGOS INTERNACIONAL TURISMO LTDA, são apelados VERIDIANE CRISTINA TEODORO MARTINS DE PAULA (REPRESENTANDO MENOR(ES)), KAIC TEODORO MARTINS DE PAULA e SOFIA TEODORO MARTINS DE PAULA (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 38586

Apelação Cível nº 1006451-84.2022.8.26.0541

Comarca: Santa Fé do Sul – 1ª Vara

Apelante: Grandes Lagos Internacional Turismo Ltda.

Apelados: Veridiane Cristina Teodoro Martins de Paula, Kaic Teodoro Martins de Paula e Sofia Teodoro Martins de Paula

Juiz Prolator: José Gilberto Alves Braga Júnior

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas e exibição de documentos. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade. Sentença de procedência que declarou rescindido o contrato, condenou a empresa ré, promissária vendedora, a restituir aos autores, promitentes compradores, em parcela única, 75% (setenta e cinco por cento) do valor pago, bem como fixou taxa de fruição de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato, a ser calculada pelo tempo de efetiva ocupação, correspondente a 145 (cento e quarenta e cinco) dias, e considerou, ainda, recíproca a sucumbência. Insurgência da ré, pleiteando que seja desconsiderado, no cálculo da indenização pela fruição do imóvel, o tempo de ocupação do bem, e que a condenação no ônus sucumbencial recaia apenas sobre os demandantes. Irresignação não prospera. Considerando-se a natureza do uso do imóvel, em regime de multipropriedade, a taxa de fruição é devida apenas pelo período em que os autores tiveram direito à utilização da unidade ou à remuneração pelo uso de terceiros. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Não comporta acolhimento o pleito de atribuição do ônus sucumbencial exclusivamente aos autores. Requerentes que se sagraram vitoriosos, ainda que parcialmente, da sua pretensão. Mantida a distribuição do ônus da sucumbência tal qual estabelecida no comando sentencial. **Recurso não provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por Grandes Lagos Internacional Turismo Ltda. contra a sentença de fls. 171/185 (integrada pela decisão de fls. 195/197¹) que, em ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas e exibição de documentos em face de si ajuizada por Veridiane Cristina Teodoro Martins de Paula, Kaic Teodoro Martins de Paula e Sofia Teodoro Martins de Paula, ora apelados, julgou parcialmente procedente o pedido inicial, nos seguintes termos:

¹ Decisão que acolheu os embargos de declaração opostos pela ré às fls. 188/190.

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial, para o fim de declarar rescindido o instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária celebrado entre as partes, referente à cota do CHALÉ/UH n. 59, fração nº 11, além de condenar a ré a restituir aos autores, em parcela única, 75% do valor pago, corrigido desde a data do desembolso, com juros de mora de 1% ao mês, contados a partir do trânsito em julgado desta sentença. A taxa de fruição, fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato, será calculada pelo tempo de efetiva ocupação que, no caso, corresponde a 145 (cento e quarenta e cinco) dias.

Considerando a sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais.

Tendo em vista que o artigo 85, §14º, do CPC veda a compensação de honorários advocatícios, condeno os autores no pagamento de honorários aos advogados da ré, que fixo em R\$ 1.500,00, e a ré a pagar honorários ao advogado dos autores, no mesmo patamar, com fundamento no artigo 85, §2º, do mesmo Código.

Int.” (fls. 184/185).

Em seu apelo (fls. 200/212), a ré pugna pelo provimento do recurso, para que: (i) seja determinada a inversão do ônus sucumbencial, devendo ser condenada a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios com base no valor da causa; e (ii) seja fixada a indenização pela

fruição do imóvel no importe de R\$ 12.809,50 (doze mil, oitocentos e nove reais e cinquenta centavos), não cabendo o seu cálculo pelo tempo de ocupação de 145 (cento e quarenta e cinco) dias como determinado no comando sentencial. Aduz que o percentual da taxa de fruição deve incidir sobre todo o período em que o comprador foi proprietário/possuidor do imóvel.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 213/214 e 238/239).

Não houve oferta de contrarrazões (fl. 219).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 228/231).

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

***VERIDIANE CRISTINA TEODORO MARTINS
DE PAULA, KAIC TEODORO MARTINS DE PAULA
e SOFIA TEODORO MARTINS DE PAULA,
qualificadas nos autos, a terceira representada pela
primeira (sua genitora), ingressaram com AÇÃO DE
RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DAS
QUANTIAS PAGAS C.C. TUTELA ANTECIPADA
C.C. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS contra***

GRANDES LAGOS INTERNACIONAL TURISMO LTDA., igualmente qualificada, alegando, em síntese, que em 25/07/2016 o Sr. Osmar Oliveira de Paula, celebrou instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do empreendimento hotel *Grandes Lagos Chalés / 59 / fração 11*, no regime de multipropriedade (cotas imobiliárias), pelo valor de R\$ 36.540,00. Ocorre que o Sr. Osmar Oliveira de Paula, em 30/08/2018 veio a óbito, passando o imóvel a seus herdeiros; viúva e dois filhos. Todavia, por dificuldades financeiras, não têm mais interesse na manutenção do contrato. Requereram a concessão da tutela de urgência para que a ré se abstinhasse de efetuar cobranças ou incluir seus nomes no rol de devedores dos órgãos de proteção ao crédito, e, a final, procedência do pedido inicial, com a consequente rescisão do contrato e condenação da ré na devolução de 90% das prestações já pagas, no valor de R\$ 24.894,39, bem como requereu a exibição do contrato de compra e venda do imóvel.

A inicial veio instruída com documentos.

Em fls. 60/61 o Doutor Promotor de Justiça entendeu ser desnecessária a sua manifestação ministerial.

Tutela de urgência deferida a fls. 64/65.

Citada, a ré apresentou contestação. Arguiu em preliminar, carência da ação por inexistência da causa de pedir, uma vez que o contrato já foi rescindido por culpa dos autores. Requereu a extinção do processo. Alternativamente, sustentou que concorda com a

rescisão contratual, mas se opõe à restituição integral dos valores pagos. Pugnou pela aplicação dos encargos contratuais decorrentes da rescisão pelo arbitramento da taxa de fruição, pela aplicação da Lei nº 13.786/2018. Requereu a improcedência do pedido inicial, e alternativamente, que seja declarada a rescisão por culpa exclusiva dos requerentes, bem como a retenção de 25% da quantia paga pelos autores, além da integralidade da comissão de corretagem.

Os autores se manifestaram sobre a contestação.

É o relatório.” (fls. 171/172).

Pois bem.

Conheço – nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum* –, o recurso de apelação, porque tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade.

O i. magistrado de piso, na bem fundamentada sentença, realizou adequado sopesamento das teses jurídicas suscitadas pelas partes litigantes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, enfrentando, de forma clara e precisa, a *quaestio iuris* submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide, o que torna possível a ratificação dos fundamentos do julgado monocrático de primeiro grau, na exata dicção do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *verbis*:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a

ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Até para que não parem dúvidas quanto ao acerto da judiciosa decisão de primeira instância, notadamente quanto à taxa de fruição, transcrevem-se trechos do julgado ora examinado:

“Com relação à taxa de fruição, observo que o contrato foi celebrado em 24 de julho de 2016, de modo que o percentual da taxa de fruição aplicada deve ser de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato.

Contudo, em se tratando de imóvel no regime de multipropriedade, há que se atentar aos períodos disponibilizados pela ré aos autores, haja vista que tinha acesso ao local por aproximadamente um mês ao ano.

Daí decorre que o imóvel foi disponibilizado por seis períodos (17/08/2018 a 20/08/2018; 15/10/2018 a 19/10/2018; 21/12/2018 a 28/12/2018; 22/01/2019 a 29/01/2019; 12/03/2019 a 16/03/2019; 18/05/2019 a 21/05/2019; 17/08/2019 a 20/08/2019; 15/10/2019 a 19/10/2019; 21/12/2019 a 28/12/2019; 22/01/2020 a 29/01/2020; 12/03/2020 a 16/03/2020; 18/05/2020 a 21/05/2020; 17/08/2020 a 20/08/2020; 15/10/2020 a 19/10/2020; 21/12/2020 a 28/12/2020; 22/01/2021 a 29/01/2021; 12/03/2021 a 16/03/2021; 18/05/2021 a 21/05/2021; 17/08/2021 a 20/08/2021; 15/10/2021 a 19/10/2021; 21/12/2021 a 28/12/2021; 22/01/2022 a 29/01/2022; 12/03/2022 a 16/03/2022; 18/05/2022 a 21/05/2022; 17/08/2022 a 20/08/2022 e 15/10/2022 a

19/10/2022), antes do ajuizamento da ação, que se deu em 24 de novembro de 2022, totalizando 145 dias.” (fls. 176/177).

“Logo, o valor a ser abatido a título de fruição do móvel equivale a 0,5% do valor atualizado do contrato, mas contado apenas sobre 145 (cento e quarenta e cinco) dias.” (fl. 196, sic).

Considerando-se a natureza do uso do imóvel, em regime de multipropriedade, é bem de ver que a taxa de fruição é devida apenas pelo período em que os autores-apelados tiveram direito à utilização da unidade ou à remuneração pelo uso de terceiros.

Em casos semelhantes, este E. Tribunal de Justiça decidiu pela exigência proporcional da taxa de fruição:

*“Cumprimento de sentença – Ação de rescisão contratual – Promessa de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade – Recurso da ré contra decisão que determinou que o valor a ser retido a título de taxa de fruição deve equivaler a uma semana anual calculada com base no total da avença – Taxa de fruição exigível – Imóvel disponibilizado à autora por período determinado no ano (uma semana) – Indenização pela ocupação possível **apenas pelo período de efetiva ocupação ou disponibilização** – Recurso improvido”* (Agravado de Instrumento nº 2083457-56.2024.8.26.0000; Relator: Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do

Julgamento: 21/05/2024; grifos nossos).

*“APELAÇÃO CÍVEL. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Multipropriedade. Desistência do comprador [...]. Pretensão à fixação de taxa de ocupação pelos cinco meses em que o imóvel ficou à disposição do autor. Acolhimento, em parte. Particularidade da propriedade múltipla. Imóvel compartilhado em treze contas, com uso pré-determinado para moradia temporária. Possibilidade de fixação de taxa de ocupação **apenas pelo período de efetiva ocupação ou disponibilização** Fixação da taxa de ocupação em meio por cento, uma única vez, considerando o período de ocupação disponibilizado nos termos contratados [...]”* (Apelação Cível nº 1001262-33.2019.8.26.0541; Relator: Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 18/08/2021; grifos nossos).

*“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. MULTIPROPRIEDADE. [...] INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Admissibilidade. Viabilidade de cumulação com o percentual de retenção. Precedentes do E. STJ. Montante arbitrado em 0,5% do valor do contrato ao mês, **a ser calculado pro rata die, haja vista o sistema de time sharing a envolver o negócio.** [...]”* (Apelação Cível nº 1026329-63.2021.8.26.0562; Relatora: Rosangela Telles;

Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/04/2023; grifos nossos).

Portanto, não prospera a irresignação da apelante contra a forma de cálculo determinada, no comando sentencial, para a taxa de fruição.

Outrossim, não merece guarida o pleito de atribuição do ônus sucumbencial exclusivamente aos autores, uma vez que eles se sagraram vitoriosos, ainda que parcialmente, da sua pretensão.

Desta forma, fica mantida a distribuição do ônus da sucumbência na maneira como estabelecida pelo Juízo de origem.

Por derradeiro, tendo em vista o não provimento do apelo, elevo, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, para R\$ 1800,00 (mil e oitocentos reais), os honorários advocatícios sucumbenciais fixados, na origem, em desfavor da ré.

Tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, com majoração, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, da verba honorária sucumbencial fixada em desfavor da ré-apelante.

ISSA AHMED
RELATOR