



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000323821**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002380-85.2024.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante SETPAR SANTA FÉ EMPREENDIMENTOS LTDA., é apelado ANTONIO ALFREDO JUSTINO DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 11.442**

**Apelação Cível: 0002380-85.2024.8.26.0541**

**Apelante : Setpar Santa Fé Empreendimentos Ltda.**

**Apelado : Antonio Alfredo Justino dos Santos**

**Origem: 3ª Vara - Foro de Santa Fé do Sul**

**Juiz sentenciante: Dr. RAFAEL ALMEIDA MOREIRA DE SOUZA**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. I. Caso em Exame. Apelação interposta pela Ré, contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas. As partes celebraram compromisso de venda e compra de lote de terreno, mas decidiram rescindir o contrato por questões financeiras da parte Autora. A sentença determinou a rescisão contratual a partir da citação, com a devolução de 80% dos valores pagos, bem como valores desembolsados a título de IPTU. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) a data da rescisão; (ii) o percentual de retenção adequado dos valores pagos, (iii) a incidência de taxa de fruição; (iv) a responsabilidade pelo pagamento do IPTU durante a vigência do contrato. III. Razões de Decidir. 3. Termo inicial da rescisão a partir da citação. 4. A majoração do percentual de retenção de 20% para 25% é adequada, conforme jurisprudência, para restabelecer o equilíbrio contratual. 5. A taxa de fruição não é devida, pois o terreno não possui edificações. 6. Os valores de IPTU devem ser suportados pelo Autor durante a vigência do contrato. IV. Dispositivo e Tese. 7. Recurso a que se **DÁ PARCIAL PROVIMENTO**. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual por iniciativa do comprador autoriza a retenção de 25% dos valores pagos. A taxa de fruição não é aplicável em lotes não edificadas. Legislação Citada: Lei 13.786/2018. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1002149-12.2022.8.26.0541, Rel. J.L. Mônaco da Silva, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 29/09/2023; STJ, AgInt no AgRg no AREsp**

816.434/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 27/09/2016; TJSP, Apelação Cível 1001531-33.2023.8.26.0153, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 03/02/2025; TJSP, Apelação Cível 1000028-39.2023.8.26.0100, Rel. Enio Zuliani, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 18/10/2024; TJSP, Apelação Cível 1015143-64.2022.8.26.0576, Rel. Márcio Boscaro, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 19/09/2024; TJSP, Apelação Cível 1000799-83.2024.8.26.0390, Rel. Carlos Castilho Aguiar França, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 17/10/2024; TJSP, Apelação Cível 1001268-12.2023.8.26.0311, Rel. Vitor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2024; TJSP, Apelação Cível 1008054-83.2023.8.26.0566, Rel. Alcides Leopoldo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 06/06/2024.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **SETPAR SANTA FÉ EMPREENDIMENTOS LTDA.** contra a r. sentença que julgou parcialmente procedente a Ação de Rescisão Contratual e Restituição de Valores Pagos c.c Pedido de Tutela de Urgência Antecipada e Indenização por Danos Morais proposta por **ANTONIO ALFREDO JUSTINO DOS SANTOS.**

Adoto o relatório da sentença de fls. 215/224, que ora transcrevo:

“Trata-se de ação de conhecimento proposta por ANTONIO ALFREDO JUSTINO DOS SANTOS contra a SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA, objetivando a rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel entabulado entre as partes, a declaração de nulidade da cláusula rescisório do instrumento particular e a condenação da ré à devolução dos valores quitados, com direito de retenção pela loteadora de, no máximo, dez por cento do total, como compensação por eventuais despesas que tenha realizado.

Em sua peça inicial, a parte autora alegou que, no dia 29/06/2018, as partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel denominado Lote 26 da Quadra V, do Jardim Universitário V, localizado neste Município de Santa Fé do Sul. No entanto, por não reunir condições econômicas de continuar arcando com o valor das parcelas, tentou, sem sucesso, a rescisão do contrato na via administrativa.

A inicial veio acompanhada de documentos (págs. 34/132), deferindo-se os benefícios da justiça gratuita ao autor, concedendo-se a tutela antecipada determinando-se a citação e designando-se audiência de tentativa de conciliação (págs. 137/140).

A ré foi citada (pág. 147).

A audiência de tentativa de conciliação resultou infrutífera (págs. 170/171).

A ré apresentou contestação (págs. 172/194), discorrendo sobre a posse exercida pelo comprador, a validade das disposições contratuais, a taxa de fruição e a indenização pelo período de indisponibilidade do imóvel, o abatimento do sinal e impostos incidentes no imóvel durante a posse da restituição dos valores pagos, a fixação do termo a quo dos juros moratórios pelo STJ em julgamento de repetitivo, o pedido de inversão do ônus da prova e o ônus sucumbencial. Juntou documentos (págs. 196/197).

Intimada (pág. 198), a ré deixou de apresentar réplica (pág. 200).

As partes deixaram de especificar outras provas (págs. 203/205).

O juízo originário da distribuição reconheceu sua

incompetência e determinou a remessa do feito para esta Comarca (págs. 206/2074).”

Ao relatório supra, acrescento que foram julgados parcialmente procedentes os pedidos iniciais para determinar a rescisão contratual a partir da citação, declarar a nulidade da cláusula disposta no “parágrafo sexto”, além de ordenar a restituição de 80% dos valores pagos pelo Autor e dos valores desembolsados a título de IPTU. Diante da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas, em igual proporção, ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios da parte adversária, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Irresignada a Ré, ora Apelante, interpôs a mencionada Apelação (fls. 227/248). Afirma que a data da rescisão contratual deve ser a da sentença, não a da citação. Sustenta que deve ser observado o percentual de retenção de 25%, conforme expressamente previsto no contrato celebrado entre as partes. Defende que é devida indenização pela fruição do imóvel, independentemente de ter sido realizada construção, e que os débitos de IPTU são de responsabilidade do adquirente, enquanto esteve na posse do imóvel.

Sem contrarrazões (fls. 255).

A Apelante promoveu a complementação do preparo (fls. 263/265).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

#### **É o relatório.**

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

O Autor adquiriu, em 29/06/2018, o lote 26, quadra V, do Jardim Universitário V, em Santa Fé do Sul/SP, pagando sinal e cinquenta parcelas (fls. 7 e 52/62). Promoveu a presente demanda, visando a rescisão do negócio jurídico, por falta de condições financeiras.

A tutela provisória foi deferida, para determinar “a imediata suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vincendas e demais encargos”

(fls. 137/140).

Citada, a Requerida não se opôs à rescisão do contrato, restringindo a discussão aos aspectos inerentes à rescisão, como o montante a ser restituído, cobrança de taxa de fruição, entre outros (fls. 172/194).

Assim, nenhuma impropriedade há em fixar-se como data da rescisão aquela da citação. Nesse sentido, em caso envolvendo a mesma incorporadora:

“COMPRA E VENDA - Rescisão contratual c.c. restituição de quantia paga e indenização por danos morais - Desinteresse das adquirentes na continuidade do negócio - Procedência parcial do pedido - Inconformismo das partes - Acolhimento parcial apenas do recurso das autoras - Recurso da ré - Descabimento da indenização pela fruição - Lote não edificado - Precedentes desta Egrégia 5ª Câmara - Recurso das autoras - Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018 - Possibilidade de retenção de valores e aplicação das penalidades previstas no art. 32-A da referida lei - Dano moral não configurado - Omissão da sentença acerca do termo da rescisão do contrato - **Fixação do termo inicial da rescisão a partir da citação** - Sentença parcialmente reformada para fixar a data da citação como termo inicial da rescisão contratual - Recurso da ré desprovido e recurso das autoras parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1002149-12.2022.8.26.0541; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023 - negritei).

Como visto, o contrato objeto dos presentes autos foi firmado em junho de 2018 (fls. 52/54), antes do advento da Lei nº 13.786/2018. Assim, vale destacar que mencionada Lei não se aplica ao caso concreto, ante a impossibilidade

de sua retroatividade.

Dito isso, o Superior Tribunal de Justiça tem consolidado o entendimento de que, para compromissos de compra e venda celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, considera lícita a retenção entre 10% e 25% dos montantes pagos pelo comprador, vejamos:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA QUANTIA PAGA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (10%, NO CASO). ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL LOCAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. **O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.** 2. Não é possível alterar a conclusão assentada pelo Tribunal local com base na análise das provas nos autos, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. 3. Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, de acordo com as especificidades do caso concreto, fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos. Rever essa conclusão, neste caso, é impossível ante o óbice do enunciado de súmula supramencionado. 4. Agravo interno improvido.” (AgInt no AgRg no AREsp 816.434/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe

06/10/2016 - destaquei em negrito)

A sentença fixou a retenção em 20%, considerando este percentual suficiente para cobrir as despesas administrativas e operacionais incorridas pela Ré, como custos de publicidade e corretagem. No entanto, em atenção ao princípio da razoabilidade e ao entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça e por este E. Tribunal, a retenção deve ser ajustada para 25%, percentual que se mostra adequado para equilibrar os custos efetivamente suportados pela vendedora, sem configurar enriquecimento sem causa.

Nessa direção, decisões desta C. Câmara, em casos análogos (os destaques não são dos originais):

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. I. CASO EM EXAME 1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, referente a contrato de compra e venda de imóvel. A parte autora, devido a dificuldades financeiras, requer a rescisão do contrato e a restituição de 90% dos valores pagos, em parcela única. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a devolução de 80% dos valores pagos, em até 12 parcelas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em (i) determinar o percentual de retenção adequado dos valores pagos, (ii) a forma de restituição, se em parcela única ou parcelada, e (iii) a aplicabilidade da taxa de fruição. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A majoração do percentual de retenção de 20% para 25% é adequada, conforme jurisprudência e legislação aplicável, para restabelecer o equilíbrio contratual. 4. A devolução das quantias pagas deve ser feita de uma só vez, conforme a Súmula 2 do TJSP, uma vez que o prazo para parcelamento já

foi atingido. 5. A taxa de fruição não é devida, pois o imóvel em questão é um terreno não edificado, e não há indícios de que a ré tenha sofrido prejuízos pela ocupação do bem. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recursos parcialmente providos. Tese de julgamento: 1. **A rescisão contratual por culpa dos compradores autoriza a retenção de 25% dos valores pagos.** 2. A devolução das quantias pagas deve ser feita em parcela única. 3. A taxa de fruição não é aplicável em terrenos não edificados. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 53; Código de Processo Civil, art. 85, § 11; Lei n. 9.514/97, art. 23; Lei n. 6.766/79, art. 32-A; Lei n. 4.591/64, art. 67-A. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1.820.330/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 24/11/2020; TJSP, Apelação Cível 1042908-10.2022.8.26.0576, Rel. Rosangela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 27/01/2025; AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 26/6/2023.” (TJSP; Apelação Cível 1001531-33.2023.8.26.0153; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cravinhos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 03/02/2025);

“Rescisão contratual cumulada com devolução de valores envolvendo a aquisição de dois lotes – Procedência, em parte, para rescindir o contrato, limitando a multa contratual ao perdimento total do valor pago (R\$ 45.897,18) e indeferindo a cobrança da taxa de fruição - Recurso de ambas as partes. Hipótese em que caracterizada a desistência da compradora – Aplicação das Súmulas 1 a 3 deste E. TJSP e 543 do C. STJ - Incidência da Lei nº 13.786/18 a contratos firmados em sua vigência (março/2021) – Impossibilidade,

contudo, de ser autorizado o perdimento do total pago, pois coloca a adquirente em desvantagem – **Possibilidade de adoção do índice de 25% dos valores pagos como sendo o de retenção – Precedente da Corte Superior (AgInt no REsp n. 2.068.367/SP)** – Ausência de controvérsia em relação ao IPTU, contribuições condominiais e associativas, bem como da regularidade da comissão de corretagem – Taxa de fruição – Descabimento - Lote não edificado – Impossibilidade de efetiva fruição do bem pela compradora, o que desautoriza sua condenação - Precedentes do C. STJ - Correção monetária pela tabela Prática do Tribunal a partir de cada desembolso - Juros de mora que incidem do trânsito em julgado, conforme REsp n.º 1.740.911/DF, em sede de repetitivo - Reforma da sentença, em parte – Atribuição da sucumbência de modo integral à ré (art. 86, p.ú. do CPC), com a majoração dos honorários do patrono da autora (art. 85, §11 do CPC). Provimento, em parte, aos recursos.” (TJSP; Apelação Cível 1000028-39.2023.8.26.0100; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024);

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Propositura da ação pelos promitentes compradores, com fundamento no expressivo aumento das parcelas. **Direito de retenção fixado em 25% das prestações pagas. Entendimento sufragado, no âmbito do C. STJ, indicando um percentual fixo (25%) de retenção, em casos tais. Critério balizador suficiente a cobrir os gastos administrativos, além de indenizar os**

**vendedores pelo desfazimento prematuro do negócio.**

Restituição que deve ser feita em parcela única. Correção monetária que deve observar a Tabela Prática do TJSP. Juros moratórios a partir do trânsito em julgado, conforme Tema nº 1.002 do C. STJ. Taxa de ocupação que não é devida, por se tratar de lote sem edificação. Sentença parcialmente modificada. RECURSOS DOS AUTORES E DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDOS.” (TJSP; Apelação Cível 1015143-64.2022.8.26.0576; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024)

Quanto à taxa de fruição, o entendimento é que esta deve incidir proporcionalmente ao período de ocupação real, cabendo à parte que pleiteia sua cobrança o ônus de comprovar a disponibilidade e efetiva utilização do imóvel pelo consumidor.

No presente caso, trata-se de um terreno não edificado, sem qualquer comprovação de uso ou aproveitamento econômico pelo Autor. A simples entrega do bem de raiz não constitui, por si só, motivo suficiente para a cobrança da taxa de fruição, pois é necessária a comprovação concreta de que o imóvel estava pronto para ocupação e que houve efetivo uso pelo comprador. Nesse sentido (as ênfases são minhas):

“Rescisão contratual cumulada com devolução de valores envolvendo a aquisição de dois lotes – Procedência, em parte, para rescindir o contrato, limitando a multa contratual ao perdimento total do valor pago (R\$ 45.897,18) e indeferindo a cobrança da taxa de fruição - Recurso de ambas as partes. Hipótese em que caracterizada a desistência da compradora – Aplicação das Súmulas 1 a 3 deste E. TJSP e 543 do C. STJ - Incidência da Lei nº 13.786/18 a contratos

firmados em sua vigência (março/2021) – Impossibilidade, contudo, de ser autorizado o perdimento do total pago, pois coloca a adquirente em desvantagem – **Possibilidade de adoção do índice de 25% dos valores pagos como sendo o de retenção – Precedente da Corte Superior (AgInt no REsp n. 2.068.367/SP)** – Ausência de controvérsia em relação ao IPTU, contribuições condominiais e associativas, bem como da regularidade da comissão de corretagem – **Taxa de fruição – Descabimento - Lote não edificado – Impossibilidade de efetiva fruição do bem pela compradora, o que desautoriza sua condenação -** Precedentes do C. STJ - Correção monetária pela tabela Prática do Tribunal a partir de cada desembolso - Juros de mora que incidem do trânsito em julgado, conforme RESp n.º 1.740.911/DF, em sede de repetitivo - Reforma da sentença, em parte – Atribuição da sucumbência de modo integral à ré (art. 86, p.ú. do CPC), com a majoração dos honorários do patrono da autora (art. 85, §11 do CPC). Provimento, em parte, aos recursos.” (TJSP; Apelação Cível 1000028-39.2023.8.26.0100; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024);

“Apelação – Compra e venda de imóvel – Rescisão por opção dos compradores – Sentença de procedência parcial, que resolveu o contrato e determinou a devolução de 80% de todo valor pago pelos compradores, salvo por eventuais valores devidos a título de IPTU, inadimplidos - Irresignação da ré, que pretende a incidência de "taxa de ocupação/fruição", majorar a retenção total de 20% para 30%, efetuar a devolução de maneira parcelada, reter valores pagos

a título de IPTU, água, luz e juros de mora e alteração das disposições sucumbenciais – Cabimento parcial - **Indevida taxa de ocupação – Lote não edificado – Precedentes do C. STJ** – Retenção estipulada em patamar razoável (20%) – Devolução em parcela única decorre da restituição das partes aos respectivos "status quo ante" – Contrato celebrado antes da vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) - Valores pagos a título de IPTU, água, luz, juros de mora e outras despesas alheias ao preço do imóvel não devem ser restituídas – Verba sucumbencial que deve ser calculada com base no proveito econômico obtido pelos autores – Gratuidade da justiça suspende a exigibilidade dos honorários sucumbenciais, até que se prove alteração da capacidade econômica do devedor – Ré resistiu ao pedido autoral, dando azo à sucumbência - Sentença reformada – Apelo parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000799-83.2024.8.26.0390; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024).

Desse modo, não há como afirmar que o imóvel tenha sido ocupado e tampouco que estivesse em condições de pronta exploração econômica, permanecendo, assim, afastada a pretensão da Ré quanto ao recebimento da taxa de fruição ou de ocupação.

Por fim, sob pena de enriquecimento sem causa, os valores devidos a título de IPTU devem ser suportados pelo Autor na vigência do contrato, ficando autorizada a retenção pela Ré dos valores necessários aos pagamentos em questão mediante efetiva comprovação de sua existência.

No ponto, a Câmara já decidiu (as ênfases são minhas):

“Apelação – Compra e venda de imóvel – Rescisão por

opção dos compradores – Sentença de procedência parcial, que resolveu o contrato e determinou a devolução de 80% de todo valor pago pelos compradores, salvo por eventuais valores devidos a título de IPTU, inadimplidos - Irresignação da ré, que pretende a incidência de "taxa de ocupação/fruição", majorar a retenção total de 20% para 30%, efetuar a devolução de maneira parcelada, reter valores pagos a título de IPTU, água, luz e juros de mora e alteração das disposições sucumbenciais – Cabimento parcial - Indevida taxa de ocupação – Lote não edificado – Precedentes do C. STJ – Retenção estipulada em patamar razoável (20%) – Devolução em parcela única decorre da restituição das partes aos respectivos "status quo ante" – Contrato celebrado antes da vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) - **Valores pagos a título de IPTU, água, luz, juros de mora e outras despesas alheias ao preço do imóvel não devem ser restituídas** – Verba sucumbencial que deve ser calculada com base no proveito econômico obtido pelos autores – Gratuidade da justiça suspende a exigibilidade dos honorários sucumbenciais, até que se prove alteração da capacidade econômica do devedor – Ré resistiu ao pedido autoral, dando azo à sucumbência - Sentença reformada – Apelo parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000799-83.2024.8.26.0390; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024);

“APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Partes que firmaram Compromisso de Compra e Venda de Lote em 03 de setembro de 2018 SEM pacto de alienação fiduciária em

garantia. Valores pagos no importe de R\$32.789,14. Sentença de parcial procedência para determinar a retenção de 20% dos valores pagos (aproximadamente R\$6.557,82), condenar o autor ao pagamento de taxa de fruição, como ao pagamento de eventuais taxas condominiais e débitos tributários durante o período de posse do Autor. Rescisão por culpa do consumidor. Sentença reformada. Questão a ser dirimida sob a égide do Código de Defesa do Consumidor. Pretensão de redução do percentual de retenção para 10% (aproximadamente R\$3.278,91). Descabimento. Contrato que vigeu por aproximadamente 6 anos. Indenização pela impossibilidade de fruição do lote no período em que os adquirentes mantiveram a posse sobre o imóvel. Descabimento. Lote não edificado que possui o condão de afastar o dever de indenizar. Tese firmada no sentido de ser incabível a condenação ao pagamento de taxa de fruição para imóveis não edificados (info 718 STJ). **Possibilidade de compensação de IPTU** e taxas administrativas devidas. Termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado. Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1001268-12.2023.8.26.0311; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Junqueirópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 02/10/2024; Data de Registro: 02/10/2024);

“CESSÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Desistência – Resilição pelos compradores em razão da impossibilidade de pagamento das prestações – Contrato anterior à vigência da Lei do Distrato – Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, em razão da sua irretroatividade – Adequação da porcentagem estabelecida a título de indenização à vendedora, que deve ser proporcionalmente

inversa ao montante dos valores pagos, sobre os quais incidirão, de maneira a atenuar os prejuízos - Taxa de fruição indevida por cuidar-se de lote não edificado pela vendedora - Juros de mora - Termo inicial do transito em julgado - Precedentes do STJ - **Responsabilização dos promitentes compradores pelos encargos decorrentes do imóvel durante o período de sua posse** - Vedação ao enriquecimento sem causa - Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1008054-83.2023.8.26.0566; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2024; Data de Registro: 07/06/2024).

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da Ré para ajustar a retenção dos valores pagos para 25%, bem como para responsabilizar o Autor pelo IPTU incidente sobre o imóvel durante a vigência contratual.

Deixo de majorar honorários de sucumbência, na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059, do STJ (“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.”).

É o voto.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO**

Relatora