



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000327003

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001258-03.2024.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante/apelado MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,, é apelado/apelante RODRIGO DOS SANTOS RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão da 26ª 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 Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001258-03.2024.8.26.0191

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante/Apelado: Masa Dezoito Empreendimentos Imobiliários Ltda,

Apelado/Apelante: Rodrigo dos Santos Ribeiro

Comarca: Ferraz de Vasconcelos

Juiz: LUIZ FELLIPPE DE SOUZA MARINO

Voto nº 31433

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com restituitória. Sentença de parcial procedência. Apelo das partes. Aquisição de lote de terreno. Contrato celebrado após o advento da Lei nº 13.786/18. Ausência de justificativa para permitir a retenção dos valores pagos no patamar máximo legal, ainda mais por se tratar de lote não edificado. Retenção mantida em 10% do valor pago pelo autor. Quantia suficiente para ressarcir a ré pelas despesas administrativas. Precedentes. Taxa de fruição incabível. Lote de terreno sem edificação. Inexistência de ocupação a ser indenizada. Precedentes. Autor que sucumbiu quanto à possibilidade de retenção, pela ré, das dívidas de IPTU em aberto. Sucumbência recíproca. Sentença mantida. Apelos desprovidos.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos pelas partes, em razão da r. sentença (fls. 172/174), integrada pela r. decisão de acolhimento dos embargos de declaração (fls. 184), que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com restituitória ajuizada por Rodrigo dos Santos Ribeiro em face de Masa Dezoito Empreendimentos Imobiliários Ltda., para:

1) rescindir o contrato celebrado entre as partes; 2) condenar a ré a devolver ao autor os valores pagos pela aquisição do imóvel, com correção monetária desde a data dos respectivos pagamentos e juros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado, permitida a retenção de 10% das parcelas pagas, a comissão de corretagem e os valores referentes às dívidas tributárias incidentes sobre o bem durante o período no qual o imóvel esteve em posse do autor, contados a partir da data de celebração do contrato; **3)** confirmar a tutela de urgência. Em razão da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais foram distribuídas igualmente entre as partes, que também foram condenadas ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da ação corrigida pela tabela prática deste E. TJSP, a contar da sentença, e acrescidos de juros de mora a partir do trânsito em julgado, na proporção de 50% para o patrono de cada parte.

Apela a ré (fls. 187/196), alegando, em suma, que: o autor está inadimplente com suas obrigações desde agosto de 2023, ou seja, meses antes da distribuição da ação; a rescisão contratual decorre de culpa do autor; faz *jus* à retenção de 25% dos valores pagos pelo autor, bem como à taxa de fruição do imóvel no percentual de 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, a contar da data da transmissão da posse do imóvel até a sua restituição. Assim, pugna pela devolução de apenas 75% dos valores pagos pelo autor e pela condenação do autor ao pagamento de taxa de fruição equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato.

Por outro lado, apela o autor (fls. 199/206, sustentando, em síntese, que houve sucumbência mínima de sua parte. Assim, pugna pela condenação da ré ao pagamento da integralidade dos ônus de sucumbência.

Recursos tempestivos, preparados (fls. 197/198 e 207/208), objeto de contrarrazões (fls. 212/225 e 226/232), e o

autor se opôs ao julgamento virtual do feito (fls. 238).

É o relatório.

Trata-se de compromisso de compra e venda em que o autor figura como o compromissário comprador e a ré, compromitente vendedora de lote de terreno.

Compulsando-se os autos, observa-se que as partes não se insurgem contra a rescisão contratual, mas apenas quanto ao percentual a ser retido pela ré, à cobrança de taxa de fruição e à distribuição dos ônus de sucumbência.

Com efeito, o instrumento contratual foi celebrado entre as partes em agosto de 2021, logo as disposições da Lei nº 13.786/18 são aplicáveis ao caso em tela.

Dessa forma, merece atenção o fato que o art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79 estabelece a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato como o limite máximo permitido ao credor, aplicável somente se as circunstâncias do caso concreto assim justificarem.

Dessa forma, cabe ao magistrado fixar percentual de forma prudente, balizando-se por critérios de razoabilidade e proporcionalidade, sem que o valor estabelecido gere enriquecimento sem causa para a ré.

Tratando-se da aquisição de lote não edificado, e considerando que não foi comprovada a existência de despesa excepcional que justifique a retenção fixada nos patamares máximos estabelecidos em lei, impõe-se a manutenção do percentual retido pela ré em 10% dos valores pagos pelo autor.

Nesse sentido já se manifestou este E. TJSP, *in verbis*:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Possibilidade de rescisão pelo devedor. Autonomia da vontade. Restituição de valores pagos, com retenção de 10%, quantia suficiente para ressarcimento de despesas administrativas. Ausente demonstração de uso do lote não edificado, e de as despesas da requerida fossem superiores ao percentual fixado. Restituição que deve se dar em parcela única, nos termos da Súmula 543 do C. STJ e da Súmula 2 desta E. Corte. Precedentes. Sentença mantida. Recurso improvido

(TJSP; Apelação Cível 1039042-28.2021.8.26.0576; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2024; Data de Registro: 26/03/2024).

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Ação declaratória de rescisão contratual e condenatória de devolução de quantias pagas. Possibilidade de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, ainda que inexistente inadimplemento da vendedora. Restituição dos valores pagos pelo comprador. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas partes. - Restituição de valores pagos a título de preço. Adequada a retenção de 10% dos valores pagos pelo autor. Pagamento de cerca de 90% do preço. Reforma da sentença nesse ponto. - Taxa de fruição. Descabida a dedução, por inexistente com relação a lote de terreno sem benfeitorias. - Correção monetária. Incidência desde cada desembolso. Reforma da sentença nesse ponto. RECURSO DO AUTOR PROVIDO. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1000427-35.2022.8.26.0575; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2024; Data de Registro: 08/02/2024).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO — AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL FUNDADA NO DESINTERESSE DAS PROMISSÁRIAS COMPRADORAS NA MANUTENÇÃO DO CONTRATO — DIREITO À DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO, COM RETENÇÃO PARCIAL DESSE MONTANTE A TÍTULO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DE INDENIZAÇÃO POR PREJUÍZOS CAUSADOS PELA RESCISÃO IMOTIVADA – PERCENTUAL DE RETENÇÃO REDUZIDO PARA 10% DA QUANTIA PAGA, O QUAL SE MOSTRA SUFICIENTE PARA COMPENSAR OS GASTOS DA PROMITENTE VENDEDORA COM ADMINISTRAÇÃO E PROPAGANDA – RESTITUIÇÃO PARCELADA DAS QUANTIAS PAGAS – DESCABIMENTO – SÚMULA Nº 2 DESTES TRIBUNAL – JUROS MORATÓRIOS DEVIDOS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO – HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM QUANTIA JUSTA E ADEQUADA – SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE.

(TJSP; Apelação Cível 1001707-29.2022.8.26.0191; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/01/2024; Data de Registro: 30/01/2024).

Ato contínuo, é importante esclarecer que a taxa fruição é a compensação que uma pessoa deve pagar à outra por ter usufruído a coisa.

No entanto, sem a existência de edificação no imóvel, a sua ocupação pelo comprador é impossível.

E a indenização pela fruição do imóvel em favor do vendedor somente se justifica no caso de efetiva ocupação, para que esta não se dê sem causa.

Dessa maneira, inexistindo prova nos autos de que o imóvel tenha sido efetivamente ocupado, seja pelo comprador ou por terceiro com sua permissão, não há que falar em taxa de fruição, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora.

Nessa linha:

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

compra e venda de imóvel residencial. Sentença de procedência. MÉRITO. Compromisso de compra e venda de lote. Inaplicável as disposições elencadas pela "lei do distrato imobiliário" (nº 13.786/18). Contrato celebrado anteriormente a vigência da Lei (04 de novembro de 2014) PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERAM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Possível o pedido de rescisão contratual. Retorno das partes ao "status quo ante" e restituição, de uma só vez, de parte das parcelas que pagaram. Súmulas 01, 02 e 03, do E. TJSP, e Súmula 543, do C. STJ. Retenção, pela compromissária-vendedora, de 15% das quantias pagas pelos compradores a título de ressarcimento dos encargos e despesas administrativas suportadas em razão do empreendimento. Razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com os parâmetros adotados por esta C. Corte e em consonância com o entendimento do C. STJ. ARBITRAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO. Impossibilidade. Negócio jurídico que versa sobre a aquisição de lote sem edificação. Ausência de benfeitorias. Inexistência de vantagem econômica aos autores. ABATIMENTO DAS DESPESAS DE IPTU e taxas condominiais. Possibilidade de cobrança. Compromissária-vendedora que, no entanto, somente poderá compensar as quantias que comprovadamente foram pagas em seu nome e destinadas a quitação daquelas despesas durante a vigência do contrato. Termo final com a rescisão contratual declarada em Primeiro Grau pela r. sentença. Precedentes. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1006856-66.2021.8.26.0344; Relator (a): Lídia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024).

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de parcelas pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Não é o caso de simples fixação de percentual de retenção, mas sim de aplicação da cláusula penal, se em termos com a lei. Fixação de retenção em 25% em primeiro grau que, no entanto,

coincide com o estabelecido na cláusula penal, que está de acordo com os termos da Lei nº 4.591/1964. **Descabimento da retenção a título de taxa de fruição. Lote de terreno sem edificação. Inexistência de ocupação a ser indenizada.** Arras. A retenção do sinal ou arras penitenciais somente é autorizada quando no contrato é convencionado expressamente o direito de arrependimento, nos termos do artigo 420 do Código Civil, o que não é o caso dos autos, em que consta cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade. Juros de mora. Termo inicial a partir da citação. Contrato celebrado posteriormente à Lei n. 13.786/2018. Inaplicabilidade da tese firmada pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo, sob o tema 1002, que tem aplicação restrita aos contratos celebrados anteriormente à Lei 13.786/2018, nos casos em que a rescisão foi pedida pelo comprador e em termos diversos do contrato. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. Apelo parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1038211-77.2021.8.26.0576; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2022; Data de Registro: 22/08/2022) (grifo nosso).

Outrossim, diferentemente do que sustenta o autor, a sucumbência das partes é recíproca.

Como bem elucidado pelo MM. Juízo de origem, o autor sucumbiu com relação à retenção dos valores referentes à dívida de IPTU e a ré, quanto ao percentual de retenção.

Posto isso, não há que falar em sucumbência mínima por parte do autor.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Mantenho os ônus de sucumbência tal como lançados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** às apelações.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator