



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331718

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007541-21.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada KARINA CRISTINA SANTOS DA PAIXÃO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante TERRAS DE SARAPUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso da autora e deram 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 7.222

APELAÇÃO Nº 1007541-21.2024.8.26.0004

COMARCA: SÃO PAULO

APTE. /APDO.: KARINA CRISTINA SANTOS DA PAIXÃO

APTE. /APDO.: TERRAS DE SARAPUÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA. SPE

MM. JUIZ: JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO

APELAÇÕES CÍVEIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. LOTES DE TERRENO. Desistência da adquirente. Sentença de parcial procedência, com determinação de restituição dos valores pagos, autorizada a retenção de 10%. Insurgência das partes. Pretensão da autora de inversão do ônus da prova afastada, ante a ausência de presunção de veracidade do valor indicado na inicial. Taxa de fruição indevida, por se tratar de lote não edificado, inviabilizando sua exploração econômica imediata. Responsabilidade da compromissária compradora pelo pagamento do IPTU e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a reintegração da posse pelo vendedor. Precedentes desta E. Corte. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recursos de apelação interpostos em face da r. sentença (fls. 105/108), que julgou procedente o pedido contido na inicial, para o fim de *“declarar o desfazimento do contrato firmado entre as partes, condenando a ré a restituir os valores recebidos da autora, autorizada a retenção de 10% da quantia efetivamente paga, nos termos da fundamentação, devidamente atualizada desde cada desembolso, conforme Tabela Prática do Tribunal de Justiça, e com incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, restando confirmada a tutela de urgência”*. Dada a sucumbência, a ré foi condenada ao

pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Irresignada, a autora insurge-se contra a sentença, alegando a necessidade de inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do CDC, ao argumento de que a ré não apresentou documentos essenciais, devendo ser considerado verdadeiro o valor de R\$ 53.500,00 por ela indicado. Sustenta, ainda, a preclusão do direito da requerida de juntar novos documentos referentes ao IPTU e demais tarifas, nos termos dos artigos 434 e 435 do CPC, requerendo a restituição integral do montante apontado e o afastamento de qualquer dedução não comprovada tempestivamente (fls. 128/134).

A ré, por sua vez, apela e sustenta, em síntese, que faz jus à taxa de fruição, ao argumento de que a disponibilidade do bem à promitente compradora lhe acarretou prejuízo econômico. Colaciona precedentes. Acrescenta, ainda, que a sentença afastou indevidamente a dedução dos valores referentes ao IPTU e demais encargos incidentes, os quais competiriam à autora durante o período de posse. Pugna, ao final, pelo provimento do apelo (fls. 138/151).

Os recursos são tempestivos, estando devidamente preparado o da ré e isento de preparo o da requerente, por ser beneficiária da justiça gratuita.

Foram apresentadas contrarrazões pela requerente às fls. 157/166 e pela requerida às fls. 167/177.

É O RELATÓRIO.

O recurso da autora não comporta provimento, ao passo que o recurso da ré comporta parcial acolhimento.

Do que se extrai dos autos, trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda imobiliária, com pedido de restituição de quantias pagas, em que a autora postula sua resolução, conforme descrito na petição inicial (fls. 1/10), bem com a devolução dos valores pagos, tendo em vista não ter

mais condições de arcar com os pagamentos devidos, agravado pelo fato de não ter logrado sucesso em resolver tal questão administrativamente.

Os pedidos foram julgados procedentes e a r. sentença comporta parcial modificação.

Inicialmente, cabe consignar que se aplica à espécie o Código de Defesa do Consumidor e todos os princípios a esse inerentes, pois estão as partes enquadradas nos ditames dos artigos 2º, 3º e seu § 1º, da legislação consumerista:

Assim, as cláusulas contratuais se submetem ao Código de Defesa do Consumidor, entre cujas normas, destaca-se:

“Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.”

Ainda, de acordo com o que preceitua o artigo 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90:

“Art. 6º. São direitos básicos do consumidor: (...)

VIII- a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências (...).”

Outrossim, é *"sabido que a resolução do contrato provoca efeitos ex tunc, tornando as partes ao estado anterior. O vendedor devolve o preço e o comprador devolve a coisa"* (Apelação Cível nº 1023668-16.2019.8.26.0002, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 3/3/20).

No caso em apreço, embora incidente a legislação consumerista, não prospera a alegação da autora quanto à existência de presunção de veracidade do valor apontado na inicial, pela ausência de extratos comprobatórios

dos pagamentos efetuados à ré, sob pena de enriquecimento indevido de quaisquer das partes na hipótese de erro no montante indicado.

Com efeito, o valor exato a ser ressarcido deve ser apurado em sede de liquidação de sentença, mediante verificação objetiva dos pagamentos efetivamente realizados, não sendo possível presumir, sem prova concreta, a correção da quantia indicada unilateralmente.

De igual modo, não merece acolhimento o argumento da requerente de que restaria precluso o direito da ré à apresentação de documentos referentes ao IPTU e demais encargos incidentes sobre o imóvel, visto que o ressarcimento de tais despesas deverá ser igualmente objeto de apuração em sede de liquidação de sentença.

Nesse sentido e apenas para ilustrar, o seguinte e recente precedente deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DEVOLUÇÃO DE C.C. VALORES. Inadimplemento. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Sentença de procedência parcial. Inconformismo do autor. Rescisão contratual por culpa dos réus/vendedores. Impossibilidade de reverter ao status quo ante diante da alienação do imóvel a terceiro de boa-fé. Resolução contratual bem decretada, todavia, de rigor a restituição do valor do imóvel previsto em contrato (R\$ 240.000,00) acrescido de correção monetária desde a data de celebração do contrato. Pretensão ao afastamento da determinação de devolução do veículo sob o argumento de que foi alienado pelos apelados a terceiro. Situação que se resolve com a conversão da obrigação em indenização por perdas e danos. Determinação para que haja devolução do valor do veículo fixado no contrato, qual seja, R\$

*60.000,00 também atualizado monetariamente desde a pactuação do negócio. Devolução das parcelas de financiamento do imóvel após a sentença que não se justifica, uma vez que o bem será reintegrado ao autor. **Indenização relativa às demais despesas atinentes ao imóvel (IPTU, água, luz) devidas desde a imissão na posse pelos requeridos, até a data da reintegração na posse pelo autor, o que deve ser apurado em regular liquidação de sentença. Sucumbência mínima do autor. Honorários devidos exclusivamente pelos apelados. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO**” (Apelação Cível nº 1001945-11.2021.8.26.0344, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 30/4/24). (g.n.)*

Por outro lado, relativamente à taxa de fruição pleiteada pela ré, não lhe assiste razão. Isso porque, tratando-se de lote, sem qualquer edificação, tal como na hipótese dos autos, não há que se falar na fixação de contraprestação pela fruição do bem, à vista da inviabilidade de sua imediata exploração econômica.

A propósito, o remansoso entendimento desta e de outras Câmaras desta Corte de Justiça, sobre o tema. Vide:

“APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual c/c Nulidade de Cláusula Contratual e Restituição de Valores Pagos – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda – Pleito ajuizado pela compradora sob a alegação de que não mais possui interesse em manter o contrato – Sentença de parcial procedência para condenar a ré a devolver aos autores 80% dos valores pagos, assegurando a ré a retenção dos valores de IPTU inadimplidos até o

*ajuizamento da ação – Inconformismo da ré, pleiteando a condenação da autora no pagamento de indenização pelo tempo de fruição do imóvel e que seja considerado como termo inicial dos juros de mora a data do trânsito em julgado - Acolhimento em parte – **Indevida a indenização pela fruição do bem por se tratar de lote sem qualquer construção** – Juros de mora devidos a partir do trânsito em julgado da sentença Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível nº 1003453-75.2024.8.26.0347, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 11/12/24) (g.n.)*

*"Apelação - Promessa de compra e venda - Rescisão por iniciativa do comprador - Sentença que acolheu parcialmente a pretensão inicial - Irresignação das rés, que pretendem majorar o percentual de retenção, bem como a cobrança de taxa de ocupação, o desconto de débitos de IPTU e assemelhados inadimplidos pela autora no período da posse e a fixação de honorários sucumbenciais por equidade - Cabimento parcial - Retenção fixada em montante razoável (25%) que não merece alteração **Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição em relação a terreno não edificado (Precedentes do C. STJ)** Verba honorária não comporta alteração Possibilidade de compensação de despesas com energia elétrica, água, IPTU e outros tributos referentes ao período em que a autora detinha a posse do imóvel e não foram adimplidos regularmente - Sentença reformada minimamente Apelo parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1004233-58.2021.8.26.0302, Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 23/4/24)(g.n.).*

"APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C

*DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. Sentença de parcial procedência, com a condenação da ré à devolução de 20% dos valores pagos, deferida a retenção de taxa de fruição. Irresignação do autor. **TAXA DE FRUIÇÃO. 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).** Juros a partir do trânsito em julgado da decisão definitiva. HONORÁRIOS. Condenação com base no valor do proveito econômico obtido. Exegese do art. 85, §2º do CPC. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO" (Apelação Cível nº 1005521-29.2020.8.26.0576, Rel. Des. Vítor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 20/3/24) (g.n.).*

*"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação almejando rescisão do contrato com restituição de 90% dos valores pagos pelo promitente comprador, por simples conveniência deste - Pleito parcialmente acolhido Sentença proferida declarando a rescisão do contrato com retenção na forma prevista no contrato, excetuada a taxa de fruição - Inconformismo da ré requerendo a condenação ao pagamento da taxa de fruição e esclarecimento sobre o índice de correção das parcelas - **Taxa de fruição indevida por se cuidar de lote de terreno sem benfeitoria e consoante precedentes recentes do STJ** - Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP - Apelo desprovido" (Apelação Cível nº 1132461-41.2022.8.26.0100, Rel. Des. Galdino Toledo Júnior, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 1/8/23)(g.n.).*

*"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESOLUÇÃO MOTIVADA PELOS ADQUIRENTES - PARCIAL PROCEDÊNCIA - DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, COM RETENÇÃO DE 15%, SEM TAXA DE FRUIÇÃO - INCONFORMISMO DA RÉ - ACOLHIMENTO EM PARTE - **Fixação de taxa de fruição - Descabimento - Lote de terreno sem edificação - Impossibilidade de exploração econômica imediata - Precedentes desta Corte e do STJ** - Majoração do percentual de retenção - Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta Câmara - Sentença reformada em parte - DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO" (Apelação Cível nº 1003207-51.2021.8.26.0358, Rel. Des. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 29/3/23)(g.n).*

Por derradeiro, no que tange à dedução dos valores referentes ao IPTU e demais encargos incidentes sobre o imóvel, assiste razão à ré, uma vez que os tributos decorrentes da posse do bem devem ser suportados pela adquirente até a data da resolução contratual declarada por sentença.

Sobre o tema, confira-se o entendimento desta C. Câmara, citando-se, para exemplificar, a ementa do seguinte julgado:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Compradores que pleiteia a rescisão do contrato – Possibilidade, decretada, contudo, a culpa dos autores, caracterizada a sua desistência do negócio - Restituição das parcelas pagas – Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio – Entendimento jurisprudencial que o percentual da retenção já engloba tanto as despesas administrativas quanto a cláusula penal – Retenção de 20% do montante pago – Razoabilidade, além

*de previsão contratual expressa - Devolução de 80% de forma imediata e em única parcela, devidamente corrigidos a contar dos respectivos desembolsos pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal – Incidência de juros de mora a contar do trânsito em julgado da decisão – Entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça - **Despesas com IPTU e demais taxas e impostos incidentes sobre o lote – Responsabilidade dos compradores, desde a imissão até a devolução do imóvel à vendedora - Indenização à título de taxa de ocupação corretamente afastada, por se tratar de terreno não edificado – Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça – Sentença, em parte, reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1007318-32.2023.8.26.0577, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 19/12/23) (g.n.)***

Nesses termos, impõe-se a parcial reforma da r. Sentença, para condenar a autora ao pagamento do IPTU e demais tributos incidentes sobre o imóvel desde a imissão na posse até sua devolução à promitente vendedora, mantida, no mais, por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da autora e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da ré, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator