



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332964

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025889-26.2023.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que são apelantes/apelados PAULO JOSÉ PEREIRA CASCARDO e JESSICA SANTOS FARIA CASCARDO, é apelado/apelante LEGACY INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36156

Apelação Cível 1025889-26.2023.8.26.0068

Aptes/Apdos: Paulo José Pereira Cascardo e Jessica Santos Faria Cascardo

Apelado/Apelante: Legacy Incorporadora Ltda

Comarca: Barueri

Juiz: Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com pretensão de restituição de valores. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Recursos interpostos pelos autores e pela ré que versam, exclusivamente, em relação à taxa de fruição e comissão de corretagem, respectivamente. Taxa de fruição afastada. Lote não edificado. Evidenciado nos autos que o valor referido pelos autores como “entrada”, na verdade, referia-se à comissão de corretagem, cuja pretensão de restituição está prescrita. Valor que deve ser decotado do montante a ser restituído. Restituição que deverá ser efetivada em parcela única. Sentença parcialmente reformada. Recursos providos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença, cujo relatório se adota, que, em ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais a fim de declarar a rescisão do contrato firmado e, ainda, para condenar a ré à restituição de todos os valores pagos, corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde a data do pagamento, acrescidos de juros de mora desde o trânsito em julgado da sentença, podendo a ré reter 20% do valor total das prestações a título de despesas

administrativas, devidamente corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde a data do pagamento e acrescidos de juros de mora desde o trânsito em julgado. Por fim, os autores foram condenados ao pagamento dos aluguéis no valor de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel desde a posse até 08/02/2024 a serem apurados em liquidação de sentença. Em razão da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais foram rateados entre as partes. Quanto aos honorários advocatícios, as partes foram condenadas ao pagamento de honorários devidos aos patronos da parte adversa fixados em 10% do valor da condenação (fls. 152/157 integrada pela decisão de fl. 165).

Apelam ambas as partes.

Os autores alegam, em síntese, a nulidade da cláusula contratual que prevê a retenção de 0,5% ao mês após a outorga da posse a título de fruição do imóvel, observando que a aplicação de tal cláusula significaria a retenção de cerca de 40% do valor pago até então. Afirmam que a cláusula em questão é abusiva, colocando o consumidor em desvantagem. Defendem, ainda, que deve ser acrescido à sentença o acréscimo dos juros moratórios e que a restituição deve ser imediata e em parcela única. Insurgem-se contra a taxa de fruição, alegando que a posse do terreno não basta para que sejam condenados a pagar taxa de ocupação. Destacam não ter havido qualquer edificação que justificasse a aplicação da taxa de fruição, observando que a posse foi transmitida de forma precária, uma vez que os apelantes só estariam autorizados a ocupar ou dar início a qualquer construção após a conclusão das obras de infraestrutura e obtenção da licença expedida pela CETESB. Insistem não ter havido qualquer construção ou realização de benfeitorias, de modo que não há gozo livre do bem de modo que não há que se falar em taxa de fruição. Requerem, assim, a reforma da sentença para afastar a condenação ao pagamento de aluguéis no valor de 0,5% ao mês e, ainda, para acrescentar à condenação da ré a incidência dos juros e a restituição de forma uma (fls. 168/178).

Apela adesivamente a ré, insurgindo-se, em síntese, contra a parte da sentença que determinou a restituição dos valores pagos a título de comissão

de corretagem. Afirma que os autores foram devidamente informados sobre o valor da comissão de corretagem, que deveria ser paga apenas após a conclusão do negócio. Alega que a quantia não é devida em razão da prescrição, ressaltando que o contrato informa o valor do lote e sua forma de pagamento, sem qualquer menção a valores de entrada, de modo que o valor discutido nunca integrou o preço do imóvel. Defende que o Juízo se equivocou ao considerar o valor da comissão de corretagem como valor de entrada. Ressalta que o valor pago a título de comissão de corretagem persiste ainda que as partes se arrependam da celebração do contrato. Reitera que os apelados não solicitaram a restituição da comissão de corretagem, mas atribuíram tais valores como se fossem valor de entrada, salientando que não seria possível a restituição de comissão de corretagem, vez que atingido o prazo prescricional. Requer a reforma da sentença para afastar da condenação quanto à restituição dos valores pagos o valor referente à comissão de corretagem (fls. 186/197).

Houve respostas (fls. 200/211 e 215/219).

É o relatório.

Ambos os recursos prosperam

De proêmio, a despeito da certidão de fl. 223, não se evidencia insuficiência no valor do preparo recolhido pelos apelantes, tendo em vista que, no caso dos autores, o recurso versa apenas em relação à taxa de fruição, enquanto o recurso da ré versa exclusivamente acerca do valor da comissão de corretagem, observando-se que, como sabidamente sedimentado na jurisprudência deste Egrégio Tribunal, o preparo deverá ser recolhido de acordo com o proveito econômico pretendido com o eventual provimento do recurso de apelação.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. Determinação de

complementação de preparo, adotando como base de cálculo o proveito econômico pretendido pelo recorrente. Inconformismo. BASE DE CÁLCULO DO PREPARO RECURSAL. Apelação interposta buscando a ampliação da condenação. Preparo que deve corresponder ao valor atualizado do benefício econômico pretendido com a interposição do recurso. Interpretação sistemático-teleológica do §2º do art. 4º da Lei 11.608/2003. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo Interno Cível 1054578-83.2016.8.26.0114; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2025; Data de Registro: 17/03/2025)

Outrossim, importa destacar que os recursos interpostos não se insurgem contra a rescisão do contrato, tampouco contra o percentual de retenção fixado em 20% sobre os valores pagos.

Com efeito, os autores se insurgem contra a parte da sentença que reconheceu a incidência da taxa de fruição na hipótese, a despeito de se tratar de terreno não edificado, enquanto as razões recursais da ré estão limitadas à alegação de que o valor indicado como entrada, na verdade, tratava-se de comissão de corretagem, cuja pretensão de restituição está prescrita.

Assim, em atenção à devolutividade recursal, o presente julgamento estará limitado às matérias efetivamente devolvidas a este Egrégio Tribunal pelos recursos interpostos.

De plano, assiste razão aos autores ao pretenderem que seja acrescido ao dispositivo da sentença que a restituição dos valores deverá ser realizado

em parcela única, o que, inclusive, constou dos fundamentos do *decisum*, conquanto não tenha ficado consignado no dispositivo ao final do julgado.

A esse respeito, a Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”*.

Ainda, de acordo com o Enunciado da Súmula nº 02 deste Egrégio Tribunal de Justiça: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”*.

Em suas razões de apelo, os autores requerem o afastamento da cláusula contratual que permite a retenção do valor referente à taxa de fruição. E, ausente edificação no imóvel, de rigor o acolhimento do pleito.

No caso, as partes não controvertem quanto à ausência de edificação no imóvel. Com efeito, em razão da posição adotada pela Câmara, ressaltada minha posição, aderi à da maioria, negando direito ao recebimento da denominada taxa de fruição, quando o lote não está ocupado com edificação, por impossibilitar a utilização econômica pelo comprador. Nesse sentido, seguem os precedentes desta C. Câmara:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Resilição por iniciativa dos promissários compradores - Condenação da promitente vendedora a restituir 80% do preço recebido, que se tem por correta, em sintonia com a jurisprudência predominante - Contraprestação pela fruição do lote indevida, dada a inexistência de

edificação sobre o terreno, consoante entendimento da Câmara Perda integral do sinal ou arras inadmissível - Verba que integra o preço do imóvel - Sucumbência recíproca corretamente reconhecida - Verba honorária advocatícia fixada adequadamente em percentual sobre o proveito econômico por cada litigante - Impugnação ao benefício da justiça gratuita concedido aos autores rejeitada - Apelação dos autores parcialmente provida, improvida a da ré. (TJ/SP, Apelação nº 1005464-38.2020.8.26.0664, Relator: Des. Sá Duarte, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado 23/11/2021) (realces não originais).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Retenção de parte dos valores pagos. Possibilidade. Prefixação das perdas e danos. Superior Tribunal de Justiça que reconhece possível a retenção em percentual entre 10% e 25% do valor pago. Legalidade da retenção de 20% do valor. Obrigação de restituição de 80% ao comprador. Súmulas nº 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo. Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça. Taxa de ocupação. Lote sem notícia de edificação. Impossibilidade de utilização econômica pelo comprador que justifique a cobrança da taxa de fruição. Correção monetária pelo índice oficial, previsto na Tabela Prática do Tribunal de Justiça. Juros de mora a incidir a partir do trânsito em julgado da decisão. Autores que tiveram o seu pedido inicial acolhido. Sucumbência integral da requerida. Apelação não provida e Recurso Adesivo parcialmente provido. (TJ/SP, Apelação nº 1010800-

93.2020.8.26.0576, Relator: Des. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 11/11/2021) (realces não originais).

Destarte, a respeitável sentença deve ser reformada para afastar a condenação dos autores ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel.

O recurso da ré também prospera.

De fato, em que pese o alegado pelos autores em contrarrazões ao apelo da ré, o dispositivo da respeitável sentença é expresso ao condenar a ré à restituição de “todos os valores pagos”. Todavia, restou evidenciado nos autos, inclusive por documento encartado pelos próprios autores (fls. 66/69), que o valor de R\$ 6.091,02 (seis mil e noventa e um reais e dois centavos), denominado de “entrada” à inicial, em verdade, tratava-se de comissão de corretagem paga à empresa P.L.A. Imóveis, valor cuja pretensão de restituição está evidentemente prescrita, posto que submetido ao prazo trienal, nos termos do artigo 206, §3º, IV, do Código Civil.

Sobre esse tema, o STJ, para os fins previstos no art. 1.040 do CPC, fixou, em sede de julgamento de recurso repetitivo, a tese segundo a qual *“Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC)”* (STJ, Recurso Repetitivo 1.551.956/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 06.09.2016).

O termo inicial do prazo prescricional trienal é a data dos pagamentos dos valores os quais foram verificados entre 09/2013 e 01/2014.

Assim, de fato, deve ser decotado da condenação imposta à ré quanto à restituição dos valores pagos o valor pago pelos autores a título de comissão de corretagem.

Do todo exposto, a respeitável sentença comporta reforma para afastar a condenação dos autores ao pagamento de 0,5% ao mês a título de taxa de fruição do imóvel, decotando-se do valor a ser restituído o valor de R\$ R\$ 6.091,02 (seis mil noventa e um reais e dois centavos), pagos a título de comissão de corretagem, observando-se que a restituição deverá ser efetivada em parcela única.

A reforma da sentença altera a distribuição sucumbencial, impondo-se reconhecer que os autores sucumbiram em parte mínima do pedido, uma vez que sucumbiram apenas no percentual a ser retido pela ré, posto que pretendiam a retenção em 10%, e no que tange à restituição do valor de comissão de corretagem, o que, no total, representa menos de 20% a ser restituído.

Assim, a ré deverá arcar com a integralidade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios devidos aos patronos dos autores ora fixados em 11% sobre o valor total da condenação, já considerado o trabalho realizado em sede recursal.

Ante o exposto, *dá-se provimento* aos recursos.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora