



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333020

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003964-78.2024.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que são apelantes/apelados ZILDA DOS SANTOS COSTA e ROBSON JESUS TEIXEIRA, é apelado/apelante CEFAG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DERAM PROVIMENTO ao recurso da ré, e NEGARAM PROVIMENTO ao recurso dos autores, elevados os honorários sucumbenciais a 12%, mantida a base de cálculo definida em sentença, nos termos do art. 85, §11º, do CPC, observada a gratuidade. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1003964-78.2024.8.26.0604

Comarca: Sumaré

Apelantes/Apelados: ZILDA DOS SANTOS COSTA E OU.

Apelada/Apelante: CEFAG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA.

Juiz: Dr. André Pereira de Souza

Voto n. 32.916

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. Caso em Exame

1. Ação de rescisão contratual, cumulada com devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência que declarou a rescisão do contrato, determinando a devolução de 90% do valor pago em uma só parcela, com juros desde a citação, condenando os autores ao pagamento de taxa de ocupação de 0,5% do valor do contrato, ao mês.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste (i) na legalidade da fixação da taxa de ocupação para lote sem edificação (ii) na possibilidade de devolução parcelada das quantias pagas e (ii) no termo inicial da incidência de juros moratórios.

III. Razões de Decidir

3. A jurisprudência do Tribunal de Justiça e do Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de cobrança de taxa de ocupação mesmo para lotes sem edificação, considerando o valor econômico da disponibilidade do bem.

4. A Lei 13.786/18 prevê a devolução parcelada das quantias pagas em contratos de compra e venda de lotes, e os juros moratórios devem incidir a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento do STJ.

IV. Dispositivo: dá-se provimento ao recurso da ré para permitir a devolução parcelada e fixar os juros a partir do trânsito em julgado. Nega-se provimento ao recurso dos autores quanto à taxa de ocupação.

Cuida-se de recursos de apelação interpostos contra sentença (fls. 310/316 e 322) que julgou parcialmente procedente a ação, para “a) *[D]eclarar rescindindo do contrato firmado entre as partes; b) Condenar os autores ao pagamento de taxa de ocupação, apurada nos moldes elencados na fundamentação (a 0,5% do valor do contrato de compra e venda firmado entre as partes), devida desde a data da entrega do Termo de Verificação de Obra até a data da rescisão. O valor deverá ser atualizado desde a data de cada vencimento, nos termos do artigo 389, parágrafo único e acrescido de juros, desde a citação, nos termos do artigo 406, §1º, ambos do Código Civil; c) Condenar a ré a devolver à parte autora o importe correspondente a 90% (noventa por cento) do valor total pago, devendo ser atualizado desde a data de cada pagamento, nos termos do artigo 389, parágrafo único e acrescido de juros, desde a citação, nos termos do artigo 406, §1º, ambos do Código Civil.*” Em razão da sucumbência recíproca, mas considerado princípio da causalidade, condenou a ré a arcar com as custas e despesas processuais, além da verba honorária, fixada em 10% sobre o valor da condenação, e os autores ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre a diferença entre o valor atribuído à causa e o valor da condenação, observada a gratuidade.

Sustentam os autores, em sua

irresignação (fls. 325/329), que descabida a fixação da taxa de fruição, conforme entendimento consolidado na jurisprudência, por se tratar de lote vago, sem benfeitorias. Requer seja reformada a sentença, afastando a taxa de fruição fixada.

Já a ré, em sua própria irresignação (fls. 333/338), alega que a devolução das quantias deve se dar de forma parcelada, conforme estabelecido em contrato e com base na Lei do Distrato; que não é aplicável ao caso a Súmula 2 deste Tribunal pois, além de ser anterior à alteração da legislação, é contrária a norma expressa em lei federal; que os juros legais devem ser contados a partir do trânsito em julgado, e não da citação, por se tratar de rescisão havida por culpa dos autores. Requer, portanto, seja alterada a sentença para permitir a devolução parcelada dos valores e fixar a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Recursos regularmente processados e respondidos (fls. 344/347 e fls. 348/353).

É o relatório.

As partes firmaram compromisso de compra e venda de lote em 12 de junho de 2020 (fls. 75/78). Na origem, resolvido o contrato, determinou-se à ré que devolvesse aos autores os valores pagos nos termos do contratado, no importe correspondente a

90% do valor pago, com atualização desde a data de cada pagamento e acrescidos de juros desde a citação. Os autores, por sua vez, ficaram condenados ao pagamento de taxa de ocupação, de 0,5% do valor do contrato, desde a entrega do Termo de Verificação de Obra até a data da rescisão.

Os autores, em recurso, se insurgem contra a fixação da taxa de ocupação, alegando se tratar de lote não construído.

Ocorre que, na esteira da **Súmula n. 1**, editada por este Tribunal de Justiça, a alienante faz jus ao pagamento de valor pelo tempo de ocupação do bem, ainda quando não haja qualquer construção no terreno. Como já assentado pela Câmara, *“afigura-se contraditório conceder indenização por taxa de ocupação ao adquirente de lote vazio que se vê privado do uso do bem por atraso da vendedora na implantação do empreendimento, mas negar a essa última indenização por dano da mesma natureza”* (Ap. Cív. n. 1011668-76.2017.8.26.0576, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 06/11/2017). A mera disponibilidade do bem ao comprador tem, em si, valor econômico, e a inexistência de construção sobre ele já é considerada no cálculo da indenização, feito com base no valor do contrato.

Igual tese foi sufragada pela Corte

Superior; Ag no Resp. n. 1.417.666, rel. Min. Marco Aurelio Bellizze, 13.02.2019.

Vejam-se outros julgados desta Câmara
a respeito do tema:

“CONTRATO Compra e venda de lote de terreno Resolução do contrato por incapacidade financeira do comprador Hipótese de retenção parcial dos valores desembolsados Inaplicabilidade da cláusula penal prevista no contrato, por ser nitidamente abusiva Possibilidade de redução (Art. 413 do CC) Art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79 (incluído pela Lei nº 13.786/18) que prevê somente o limite do montante que pode ser objeto de desconto Retenção de 25% do valor desembolsado pelo comprador que se revela adequada, valor até mesmo superior ao adotado por esta Câmara em hipóteses semelhantes Taxa de fruição do imóvel Perdas e danos pelo período de indisponibilidade do bem Indenização devida, independentemente de o adquirente, imitido na posse do bem, ter dele tirado efetivo proveito IPTU e demais despesas relativas ao lote que também devem ser suportados pelo adquirente, pois relativos à fruição do imóvel Sentença reformada em parte Sucumbência recíproca verificada Honorários advocatícios fixados por equidade, diante das circunstâncias do caso concreto (art. 85, §§ 8º e 8º-A, CPC) Apelação provida em parte.” (Ap. civ. n. 1069780-69.2021.8.26.0100, rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 06/07/2022)

“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Pedido de elevação do percentual de retenção para 25% do total desembolsado pelo autor. Inadmissibilidade. Análise do percentual de retenção que deve ser caso a caso, inexistindo patamar pré-fixado pelo STJ. Contrato celebrado pelas partes que prevê a retenção de 10% do total desembolsado pelo promitente comprador. Pedido de condenação do autor ao pagamento de taxa de fruição. Admissibilidade. Fato de o imóvel negociado consistir em lote sem edificação que não obsta a fixação de contraprestação. Imóvel passível de fruição. Prevalência da vedação do enriquecimento ilícito do adquirente. Fixação da taxa em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês. Sentença reformada, em parte. Recurso parcialmente provido.” (Ap. civ. n. 1002948-42.2021.8.26.0201, rel. Des. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29/06/2022)

“Cuida-se de ação de rescisão de contrato cumulada com devolução das parcelas pagas julgada parcialmente procedente pelo juízo originário. Sobreveio, então, o recurso de apelação ora em apreço o qual desmerece acolhida. Registra-se que, quanto ao percentual fixado a título de taxa de fruição, bem como quanto ao limite de até 50% sobre a quantia a ser devolvida, não houve impugnação recursal específica. Advoga a apelante, contudo, que estava adimplente e que se trata de terreno sem edificação, motivo pelo qual a cobrança seria indevida. Contudo, sem razão. Com efeito, a fixação da taxa de fruição tinha mesmo razão de ser, com vistas a

conduzir as partes ao mesmo estado em que se encontravam anteriormente à negociação. E tal conclusão independe do fato de se tratar de lote de terreno sem benfeitorias, uma vez que “Lotes prometidos à venda ostentam caráter frugífero e, portanto, autorizam indenizar perdas e danos, em caso de resolução de venda e compra por culpa do adquirente (...). Na realidade, a indenização não se dá propriamente porque o promissário comprador poderia receber frutos por força da posse direta do lote de terreno, mas sim porque o promitente vendedor se viu privado do uso. É a privação do uso o fato gerador da indenização.” (Apelação Cível nº 1010059-59.2019.8.26.0068, 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, rel. Francisco Loureiro, j. em 04/08/2020). Daí que a sentença apelada desmerece a crítica que se lhe dirigiu ficando integralmente mantida, inclusive por seus próprios fundamentos, ora ratificados. Isto posto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.” (destaque acrescido) (Ap. Cív. n. 1000742-16.2021.8.26.0311, rel. Des. Rui Cascaldi, j. 10/03/2022)

“Em face da rescisão do contrato com restituição dos valores pagos, ilógico que o uso do imóvel não seja remunerado durante o período de ocupação, ainda que se trate de lote de terreno. Nesse sentido, é o posicionamento desta Colenda 1ª Câmara de Direito Privado (...). Assim, do valor a ser restituído à adquirente, deverá também ser descontada a indenização em favor da vendedora, a título de locativo mensal no montante de 0,5% do preço do lote indicado no compromisso de venda e compra por mês de disponibilidade/ocupação do imóvel, patamar ordinariamente fixado

nos julgados desta Colenda 1ª Câmara de Direito Privado.” (destaque acrescido) (Ap. Cív. n. 1013635-27.2020.8.26.0100, rel. Des. Christine Santini, j. 19/07/2021)

Tal o entendimento, como visto, que vem sendo reiteradamente mantido por esta Câmara, posto aqui não se ignore a existência de recentes decisões em sentido contrário no âmbito da Corte Superior, assim pela impossibilidade de cobrança da taxa de ocupação em terreno sem edificação (AgInt no REsp 1970675/SP, rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 27/06/2022; REsp 1936470/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26/10/2021), de todo modo cotejadas com o precedente também daquela Corte, acima citado.

Destarte, neste ponto mantida a sentença, deve ser imposta aos autores a taxa legal de fruição, tal como fixado na origem.

A ré, por sua vez, se insurge contra a devolução das quantias pagas de uma vez só, sustentando que violados os termos do art. 32-A da Lei do Distrato. Insurge-se, ainda, contra a incidência dos juros moratórios a partir da citação, alegando que, por se tratar de resolução motivada pelo promitente comprador, os juros são devidos somente após o trânsito em julgado.

E, de um lado, a devolução das parcelas

pagas deve mesmo se dar na forma da nova lei.

Quanto a esta forma de devolução, era entendimento que ela se devia dar de uma única vez, nos termos da **Súmula n. 2 deste Tribunal** (“*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.*”), bem como da **Súmula 543 do STJ**: “*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.*” (grifo acrescentado).

Contudo, a Lei 13.786/18 – especial e mesmo em relação a contratos de consumo de aquisição de lotes – previu que a restituição deve ser parcelada. Especificamente quanto às loteadoras, previu-se, no art. 32-A, par. 1º, acrescentado à Lei 6.766/79:

“O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.”

Tal o que, para os contratos firmados sob a vigência da Lei 13.786/18, se vem aplicando neste Tribunal:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Contrato firmado após a Lei 13.786/18 - A apelante deu causa à rescisão da avença, em razão da confessa inadimplência - Logo, o montante a ser retido pela ré, deve observar o disposto no inciso II do art. 32-A da Lei 6.766/99, isto é de "10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato" - Indevida é a taxa de fruição por se tratar de lote de terreno, sendo incontroverso que sobre ele não foi erigida nenhuma edificação - Quanto ao custo com assessoria imobiliária, o contrato dispõe expressamente que tal despesa é de responsabilidade da apelada, de modo que não há que se exigir valores a este título da autora - Deve ser observado o art. 32-A, § 1º, II no tocante à forma de restituição dos valores à recorrente, o qual dispõe que "o pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais" contados da "formalização da rescisão contratual" - Apelada que sucumbiu em maior parte, devendo arcar integralmente com tal ônus - Sentença de parcial procedência reformada em parte - Recurso parcialmente provido para declarar indevida a taxa de fruição do bem pela autora, por se tratar de lote de terreno sem edificação, bem como indevida a cobrança de comissão de corretagem - Reconhecida a sucumbência em maior parte da recorrida, deve arcar integralmente com tal ônus,

notadamente com honorários advocatícios majorados de R\$ 2.000,00 para R\$ 2.500,00.” (Ap. civ. n. 1027329-56.2021.8.26.0576, rel. Des. Mendes Pereira, j. 25/02/2022)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS – Rescisão contratual por desistência do compromissário-comprador (Autor) – Aplicável o disposto na Lei número 13.786/18 (celebrado o contrato após a entrada em vigor daquela lei) – Cabível a retenção de 10% dos valores pagos (conforme previsão contratual e entendimento do Superior Tribunal de Justiça) – Imóvel na fase de obras – Cabível a restituição dos valores pagos em doze parcelas, até 23 de janeiro de 2022 (nos termos do artigo 32-A, da Lei número 13.786/18) – Incabível a cobrança da taxa de ocupação – Necessária a restituição do valor pago a título de comissão de corretagem (ausente o destaque do preço total do imóvel) – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para declarar rescindido o compromisso de compra e venda de imóvel, para condenar a Requerida à restituição de 90% dos valores pagos (com correção monetária desde os vencimentos e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, com a apuração na fase de liquidação de julgado), em doze parcelas, até 23 de janeiro de 2022, e para condenar o Autor ao pagamento de "eventuais parcelas de IPTU em aberto"— Ocupação do imóvel (lote de terreno) pelo Autor – Necessária a fixação da taxa de fruição em favor da Requerida (conforme estipulado no contrato), até a efetiva imissão na posse do imóvel – Cabível a retenção do valor pago a título de comissão de corretagem – RECURSO DA REQUERIDA PARCIALMENTE

PROVIDO, para condenar Requerida à restituição de 90% do valor pago, em doze parcelas, até 23 de janeiro de 2022 (com correção monetária desde os respectivos desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da decisão), deduzidas as "eventuais parcelas de IPTU em aberto" e a taxa de fruição mensal de 0,75% do valor do preço ajustado desde a data do contrato até a efetiva imissão da Requerida na posse do imóvel” (Ap. civ. n. 1007723-44.2020.8.26.0037, rel. Des. Flavio Abramovici, j. 20/10/2021)

Depois, no que se refere aos juros, são devidos apenas a partir do trânsito em julgado, tal como disposto em sentença.

Com efeito, é orientação sedimentada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de restituição de parcelas pagas em virtude de resolução de compromisso de compra e venda, por iniciativa ou culpa dos compradores inadimplentes, como no caso, os juros moratórios devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado (STJ, AgRg no REsp 759.903/MG, Rel. Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador Convocado do TJ/RS), Terceira Turma, julgado em 15/06/2010, DJe 28/06/2010; AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 25/05/2010, DJe 08/06/2010; REsp 297.760/SP, Rel. Ministro Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador Convocado do TJ/AP), Quarta Turma, julgado em 17/11/2009, D DJe 30/11/2009; AgRg no Ag 1130352/SC, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior,

Quarta Turma, julgado em 27/10/2009, DJe 18/12/2009; AgRg no Ag 499.278/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/09/2009, DJe 13/10/2009; REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Segunda Seção, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008; REsp 737856/RJ, Rel. Ministro Jorge Scartezzini, Quarta Turma, julgado em 12/12/2006, DJ 26/02/2007, p. 598; EDcl no REsp 508053/MG, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 29/06/2004, DJ 18/10/2004, p. 286).

Neste mesmo sentido já decidiu esta Câmara: **Apelação 9170672-10.2008.8.26.0000, Relator Elliot Akel, j. 08/05/2012; AI 0029141-84.2011.8.26.0000, Relator Elliot Akel, j. 21/06/2011; Apelação 994.05.082735-7, Relator Luiz Antonio de Godoy, j. 02/03/2010.**

E, ao que se entende, a tese se justifica à consideração de que, antes do trânsito, inviável às promitentes saber exatamente quanto terão de restituir. Assim, mesmo imaginando-se que em ação resolutória deveria já devolver as parcelas pagas, como se sabe que a devolução não é integral, parte retida a título ressarcitório, porém o que somente se delibera judicialmente ao final, não se poderia, ainda mais desde o vencimento de cada prestação paga, reputar a alienante em mora pela ausência de depósito restitutivo.

Destarte, entende-se de alterar a sentença, nestes pontos, mantida a distribuição sucumbencial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso da ré, e **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso dos autores, elevados os honorários sucumbenciais a 12%, mantida a base de cálculo definida em sentença, nos termos do art. 85, §11º, do CPC, observada a gratuidade.

CLAUDIO GODOY

relator