



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000334936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052040-98.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados/apelantes CLAUDIA RODRIGUES DE CARVALHO, CLAUDIA RODRIGUES DE CARVALHO e AMADO SODRE DE CARVALHO e Apelado PEDRO LOPES ARNÁ - EPP.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Apelação dos autores parcialmente provida e apelação da ré reconvinte provida. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), JOSÉ WILSON GONÇALVES E WALTER FONSECA.

São Paulo, 3 de abril de 2025

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1052040-98.2021.8.26.0100

Comarca: Foro Regional de Pinheiros – São Paulo – 3ª Vara Cível

Apelante(s): Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda, Claudia Rodrigues De Carvalho e Amado Sodre De Carvalho.

Apelado(s): Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda, Claudia Rodrigues De Carvalho e Amado Sodre De Carvalho, Pedro Lopes Arná - Epp

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Rosana Moreno Santiso

VOTO Nº 937

APELAÇÃO – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE – RECONVENÇÃO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO MOVIDA PELOS AUTORES E DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO – INSURGÊNCIAS DOS AUTORES E DA RÉ – **Apelação dos autores** – Alegação de cerceamento de defesa – Não ocorrência - Elementos trazidos aos autos davam suporte suficiente para a formação do livre convencimento motivado – Alegação dos valores pagos a título de comissão de corretagem se tratam de valores dados para entrada – Não acolhimento – Disposição clara em instrumento apartado que se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

tratava de serviços de corretagem – Prazo prescricional trienal conta a partir da data dos pagamentos dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa SATI – Clausulas que não se mostram abusivas, sendo perfeitamente compreensível aos consumidores = Não ocorrência de falha no dever de informação – Livre pactuação pelo IGP-DI/FGV como índice de correção monetária – Não demonstrada a abusividade ou onerosidade demasiada – Admissão da retenção de 25% dos valores pagos – Pedido de indenização por benfeitorias – Acolhimento, diante da admissão pela ré de que os autores construíram no imóvel – Indenização pelas acessões e benfeitorias necessárias e úteis, decorrente do reconhecimento, pela corrê, de que os autores construíram no imóvel, que será apurada em liquidação de sentença, sem direito de retenção porque não foram descritas na fase de conhecimento e porque os autores não indicaram os seus respectivos valores e porque assim não foi requerido na contestação à reconvenção – **Apelação dos autores parcialmente provida.**

Apelação da ré reconvinte – Pretensão de condenação dos autores no pagamento de taxa de ocupação entre a data em que receberam a posse do imóvel e a da sua efetiva desocupação, com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

reconhecimento do direito de retenção dos eventuais débitos com IPTU e da taxa devida à associação de moradores – Acolhimento em parte – Retenção dos valores correspondentes aos débitos com IPTU e taxas condicionada à comprovação, pela corré, de que não foram pagos pelos autores, a ser feita em liquidação de sentença – Responsabilidade dos autores, contudo, pelo pagamento de taxa de fruição correspondente, fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do lote para o respectivo mês em que for devida, conforme previsto no contrato, a partir da data da imissão na posse (26/08/2015) e até a efetiva desocupação, com juros mensais pela taxa que compõem a formação da SELIC e atualização monetária, ambos a partir do ajuizamento da ação –

Apelação da reconvinte provida.

Trata-se de ação revisional de contrato particular de compromisso de compra e venda de lote movida por Claudia Rodrigues de Carvalho e Amado Sodre de Carvalho em face de Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda e Pedro Lopes Arná – Epp, em que foi reconvenção pela ré Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. Adota-se o relatório da r. sentença de fls.525/536, *in verbis*:

“AMADO SODRE CARVALHO e CLÁUDIA RODRIGUES DECARVALHO, qualificados na inicial, ajuizaram a presente ação revisional de contrato c/c repetição de indébito, em face de CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e PEDRO LOPES ARNÁ –EPP (PLA IMÓVEIS), também identificados no feito, narrando que: a) fazem jus a gratuidade processual; b) adquiriram das corrés Central Park e PLÁ Imóveis, através de Instrumento Particular de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Compromisso de Venda e Compra, um lote urbano do loteamento denominado 'Residencial Di Napoli', situado em Cotia/SP; c) o preço fixado inicialmente para a compra do lote foi de R\$155.918,48, que seria pago em 180 meses através de prestações mensais de R\$866,21, cujo primeiro vencimento ocorreu em 25.04.2015; d) pagaram uma entrada de R\$9.952,24, em que pese tal valor tenha sido formalizado como serviço de corretagem; e) as parcelas foram majoradas nos meses subsequentes, em desacordo com o pactuado, razão pela qual promovem a presente demanda; f) aplica-se ao caso o disposto pelo CDC, devendo o contrato ser revisto; g) foi aplicado ao contrato o indexador IGP-DI, além da incidência de juros abusivos, e não estando clara no contrato a forma de correção; h) ocorreu propaganda enganosa; i) no contrato consta cláusula de filiação automática em associação de moradores, devendo esta também ser declarada nula, com devolução dos valores pagos a título de taxa associativa; j) não houve contratação de corretagem ou de serviços imobiliários pelos autores; k) há grupo econômico entre as rés; l) está pendente regularização junto à CETESB; m) mostra-se cabível a consignação de valores e devem ser repetidos os montantes indevidamente cobrados. Requereram: a) a concessão de tutela de urgência para: (i) autorizar a consignação em pagamento das parcelas conforme cálculo apresentado; (ii) determinar que os requeridos se abstenham de negativar ou protestar o nome dos autores, sob pena de multa diária; (iii) determinar às rés a apresentação de documentos sobre conclusão de obras de infraestrutura e (iv) determinar manutenção da posse do imóvel com os requerentes; b) a concessão de gratuidade; e c) a procedência da ação para: (i) confirmar a tutela de urgência, (ii) declarar a nulidade de algumas cláusulas contratuais, (iii) declarar de ilegalidade do IGP-DI como índice de reajuste contratual somado a juros, aplicando o INPC, (iv) reconhecer a impossibilidade da capitalização dos juros, (v) nomear perito contábil para apurar o devido, (vi) determinar a devolução em dobro dos valores pagos a maior e do montante desembolsado a título de taxa de associação e taxa SATI e (vii) reconhecer a existência de grupo econômico entre as rés.

Pela decisão de fl. 223 foi determinada a redistribuição do feito a este Foro Regional, e a fl. 226 foi concedida a gratuidade e indeferida a tutela de urgência.

Interposto agravo de instrumento (fls. 232/233), foi mantida a decisão pelo juízo (fl. 234), e houve concessão da liminar pleiteada, para autorizar os autores-agravantes a depositarem judicialmente o valor incontroverso, observando que o depósito não elide os efeitos da mora e não impede o credor de praticar os atos executórios (fl. 240). E posteriormente veio aos autos informação sobre o julgamento do recurso, ao qual foi dado parcial provimento (fls. 453/457)

As fls. 250/254 os autores formularam pedido de suspensão do processo, o que foi indeferido a fl. 398, tendo em vista que o ofício

mencionado não se refere ao lote adquirido.

Contestação com reconvenção apresentada pela corré Central Park às fls. 260/287, alegando que: a) a inicial é inepta, por conter pedidos genéricos; b) ocorre prescrição em relação aos valores relativos à corretagem e SATI; c) não houve omissão quanto aos parâmetros fixados para reajuste das parcelas e não houve aplicação de juros compostos ou capitalização; d) o “QUADRO RESUMO” prevê expressamente que as parcelas do preço do imóvel seriam reajustadas conforme a variação mensal do IGP-DI e acrescidas de juros simples de 1% ao mês; e) os autores litigam de má-fé; f) deve ser revogada a gratuidade processual; g) inexistente vício de consentimento; h) foi celebrado contrato de prestação de serviços e houve concordância quanto ao pagamento da corretagem, não havendo ilegalidade na cobrança; i) são inverídicas as alegações no sentido de que o loteamento estaria em condições precárias, referindo-se a inicial ao Residencial Jardim Vitória, que não guarda relação com o imóvel discutido no feito; j) os requerentes assinaram termo de adesão à associação dos proprietários, responsabilizando-se pelo pagamento da taxa mensal; k) o instrumento particular pactuado entre as partes deve prevalecer integralmente, em atendimento ao princípio do pacta sunt servanda; l) inexistente ilegalidade na incidência do IGP-DI e no acréscimo de juros de 1% ao mês para reajuste das prestações e do saldo devedor; m) o parecer contábil e o laudo extraído de outro feito, juntados com a contestação, demonstram a regularidade dos valores cobrados; n) por mera liberalidade já houve a concessão de descontos aos autores, sob a denominação de "bônus da crise", aplicando-se a variação mensal do IGP-DI até o limite de 0,4%, o que foi omitido na inicial; o) não se mostra cabível a inversão do ônus da prova; p) diante do inadimplemento por parte dos requerentes, deve haver a rescisão do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, com aplicação integral da Cláusula Sexta, e reintegração de posse. Requereu: a) a improcedência da ação; b) a revogação da gratuidade processual; c) a aplicação das penas da litigância de má-fé; e d) em sede de reconvenção: (i) a concessão de liminar, determinando a reintegração de posse do imóvel em favor da reconvinte e (ii) ao final, a procedência da reconvenção para declarar a rescisão do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e condenar os reconvindos ao pagamento das penalidades previstas na Cláusula Sexta do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

Contestação do Pedro Lopes Arná EPP às fls. 378/392, alegando que: a) é parte ilegítima, visto que não se confunde com a pessoa física Pedro Lopes Arná; b) também é parte ilegítima para responder quanto à revisão contratual e à devolução das prestações relativas ao imóvel; c) a pretensão de restituição de valores relativos à comissão de corretagem e taxa SATI se encontra prescrita; d) a comissão de corretagem se mostra devida, pois o requerente concordou, espontaneamente, com o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pagamento da comissão de corretagem, assinando INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, sem vício de vontade; d) prestou os serviços contratados de modo autônomo e independente; e) a cláusula contratual que transfere esse custo ao comprador é válida. Requereu o acolhimento da preliminar, ou, caso apreciado o mérito, a improcedência da ação.

Réplica às contestações e contestação à reconvenção às fls. 407/428 e 429/440, refutando as contestações e o pedido reconvenicional, reiterando o exposto na inicial e alegando que: a) deve haver a devolução de pelo menos 80% dos valores pagos, com juros e correção monetária; e b) as benfeitoras devem ser indenizadas. Requereram a procedência da ação e a improcedência da reconvenção, ou, alternativamente, a devolução de 80% dos valores pagos, com juros e correção monetária, além de indenização pelas benfeitorias realizadas.

Réplica à contestação à reconvenção às fls. 467/504, reiterando o pedido reconvenicional.”

A ação foi julgada improcedente em relação aos pedidos dos autores e parcialmente procedentes quanto aos pedidos formulados em reconvenção, constado do dispositivo da r. sentença:

“Diante do exposto, julgo: a) IMPROCEDENTE a ação principal; e b) PARCIALMENTE PROCEDENTE a reconvenção para: (i) declarar rescindido o INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA celebrado entre as partes, devendo, por consequência, os reconvidados procederem à desocupação do imóvel no prazo de 30 dias após o trânsito em julgado desta sentença, ficando então o imóvel liberado para venda pela reconvincente a outro comprador, cabendo a ela assumir as despesas oriundas do imóvel a partir da desocupação, (ii) declarar a nulidade das cláusulas contratuais relativas a forma de retenção de valores, e estabelecer que a reconvincente deverá restituir aos reconvidados, em parcela única, de 75% dos valores pagos em razão do contrato celebrado, corrigidos monetariamente, pela tabela prática do Tribunal de Justiça, a partir de desembolsos, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado.

Ante a sucumbência dos requerentes na ação principal e a sucumbência mínima da corré Central Park em reconvenção, arcarão os autores com custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa e da reconvenção - ficando suspensa a execução de tais verbas, em razão da gratuidade processual concedida no feito”

A ré Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda, em sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apelação (fls. 525/536) alega, em síntese, ser o caso de reforma da r. sentença para a condenação dos autores em indenizar pelo tempo de ocupação do imóvel, correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado previsto em contrato, a partir da data de 26/08/2015 (data que o loteamento foi concluído e entregue) até a efetiva desocupação restituição da posse pelos autores. Subsidiariamente, postula que a indenização seja concedida ao menos a partir da data da inadimplência, que se deu em 25/10/2020 (data do vencimento da parcela 067/180 vencida e não paga).

Por fim, pleiteia a condenação dos autores ao pagamento de todas as despesas com impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel. Assim, requer a retenção, do valor a ser restituído nos autos, de eventuais débitos existentes de IPTU e associação de moradores, devidos durante o período de ocupação do imóvel.

Os autores Claudia Rodrigues de Carvalho e Amado Sodre de Carvalho, por sua vez, apresentaram apelação (fls. 543/574) alegando, em suma: (i) cerceamento de defesa, uma vez que houve evidente vício de consentimento, sendo que o d. juízo de primeiro grau não permitiu a produção de provas orais, além da não produção de provas periciais contábil, com a finalidade de comprovar que a variação aplicada é correta ou exorbitante, bem como indeferiu a possibilidade de produção de prova pericial para avaliação do valor e regularidade das benfeitorias a serem indenizadas; (ii) inoccorrência de prescrição da taxa de corretagem e configuração de grupo econômico, sendo que foi imposto pagamento a título de entrada, através da pactuação em contrato simulada como serviço de corretagem que prestado pelo corréu Pedro Lopes Arná; (iii) prática abusiva contra consumidores e índices abusivos; (iv) que seja determinado prazo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

plausível para a desocupação do lote, o que deverá ocorrer somente após as respectivas indenizações e restituição de valores serem efetuadas; (v) se for mantido o pleito da reconvenção, que haja a devolução em 100% dos valores que deverão ser pagos conforme o índice estipulado em contrato; (vi) caso não seja revisado o contrato e mantido os pleitos da reconvenção, fazem jus à compensação por benfeitorias úteis e necessárias, o que já desde já requerem, no valor de avaliação da construção que deverá ser verificado por perícia técnica.

Contrarrazões dos autores Claudia Rodrigues de Carvalho e Amado Sodre de Carvalho às fls. 588/593.

Contrarrazões do réu Pedro Pedro Lopes Arná – Epp às fls. 594/596.

Contrarrazões da ré Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda às fls. 598/621.

Houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório do necessário.

Afasto a alegação de nulidade da procuração outorgada pelo corréu aos seus advogados, porque foi juntada aos autos em 14 de setembro de 2021, sem qualquer impugnação pelos autores, sendo de se presumir que abrange poderes para representação nesta ação, mesmo porque não contém cláusula limitando o período de validade e, ademais, instruiu contestação apresentada com a citação de Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por isso, desnecessária a perícia pretendida pelos autores, visando apurar a regularidade da procuração que, mesmo se não fosse válida, não ensejaria a revelia da corrê que teria o prazo a ser fixado, na forma do art. 76 do Código de Processo Civil, para regularizar a sua representação.

Rejeito, ainda, a arguição de nulidade por cerceamento de defesa, formulada pelos autores.

A prova documental feita pelas partes era suficiente para o julgamento da ação e da reconvenção, sendo desnecessárias as provas pericial e oral pretendidas pelos autores.

Assim porque não é necessária perícia para apuração de eventual capitalização dos juros, que não foi prevista em contrato e cuja incidência foi negada pela corrê.

Igual ocorre com a pretensão de perícia para a apuração do valor das acessões e benfeitorias necessárias e úteis a serem indenizadas pela corrê, pois não foram descritas na contestação à reconvenção e, por isso, deverão ser apuradas em liquidação de sentença.

Assim, estando o feito instruído com os documentos necessários ao deslinde da causa, mostra-se adequado o julgamento antecipado, consoante dispõe o artigo 355, I do Código de Processo Civil.

Outrossim, não se reconhece a existência de suposto vício de vontade porque todos os valores objeto de controvérsia são previstos em contrato, inclusive o relativo à comissão de corretagem voluntariamente paga pelos autores.

Ademais, as matérias de fato foram suficientemente demonstradas, e houve apreciação, pelo e. juízo de origem, do conjunto probatório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apresentado, não se olvidando que o magistrado é o destinatário das provas. Verifica-se, também, que os elementos trazidos aos autos já davam suporte suficiente para a formação do livre convencimento motivado.

Nesse sentido, é o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONSTATADO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. DESNECESSIDADE. SÚMULA 7/STJ. CONTRATO DE TRANSPORTE DE CARGAS CUMULADO COM DEPÓSITO. ROUBO DAS MERCADORIAS NO DEPÓSITO DA TRANSPORTADORA. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DAS CAUTELAS MÍNIMAS NECESSÁRIAS. ÔNUS DO QUAL NÃO SE DESINCUMBIU A CONTRATADA. ASSUNÇÃO EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS ADVINDOS DO EVENTO CRIMINOSO. ART. 393 DO CC/2002. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, notadamente a respeito da responsabilidade pela contratação do seguro previsto no contrato para furto e roubo, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional. 2. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de não configurar cerceamento de defesa o julgamento antecipado da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstrado pelas instâncias de origem que o feito se encontrava suficientemente instruído, dispensando, na hipótese, a produção da prova testemunhal requerida, em observância aos princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional, nos termos do art. 370 do CPC/2015**

(correspondente ao art. 130 do CPC/1973). Suplantar a cognição delineada no acórdão recorrido incorreria no óbice disposto na Súmula 7 do STJ. 6. Agravo interno desprovido. AgInt no AgInt no AREsp n. 1.844.364/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. EXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. MÉRITO. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7/STJ, 280, 282 E 284/STF. BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS. RECONHECIMENTO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. QUANTIFICAÇÃO NA FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA.

1. Hipótese em que não há falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas e apreciou integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, de acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional (AgInt no AREsp n. 1.678.312/PR, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe de 13/4/2021).

2. "Considerando a jurisprudência do STJ, o magistrado tem ampla liberdade para analisar a conveniência e a necessidade da produção de provas, podendo perfeitamente indeferir provas periciais, documentais, testemunhais e/ou proceder ao julgamento antecipado da lide, se considerar que há elementos nos autos suficientes para a formação da sua convicção quanto às questões de fato ou de direito vertidas no processo, sem que isso implique ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa. [...]" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.168.791/RR, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

27/6/2023). 3. Caso concreto em que o Juízo de primeiro grau indeferiu a produção de prova testemunhal e pericial a partir da compreensão de que estas não teriam o condão de afastar o reconhecimento da ilegalidade imputada aos réus, constatada a partir da análise da prova documental contida nos autos. A revisão desse entendimento esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. [...] 7. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.074.049/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO A NORMA E PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE E INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL. PRETENSÃO QUE DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE REVALORAÇÃO DA PROVA. JUROS. PREVISÃO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 5/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.1. Consoante regra estabelecida no art. 105 da Constituição Federal, o Superior Tribunal de Justiça não é competente para se manifestar sobre suposta violação de dispositivo constitucional, nem mesmo a título de prequestionamento. 2. **Por ser o destinatário das provas, cabe ao magistrado apreciar a necessidade de sua produção, ou indeferir aquelas consideradas inúteis ou protelatórias.** 3. **Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o julgamento antecipado da lide sem a produção da prova pleiteada pela parte, considerada desnecessária pelo juízo, desde que devidamente fundamentado, não configura o cerceamento de defesa.**4. A pretensão recursal cuja finalidade é dirigida à reapreciação de fatos e provas não comporta a interposição de recurso especial, pois este instrumento é vocacionado à tutela do direito objetivo federal. 5. Tendo a Corte de origem constatado a previsão expressa de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

capitalização de juros no contrato, este Superior Tribunal fica impedido de proceder à interpretação das cláusulas contratuais, porquanto tal providência é inviável na esfera especial. Súmula n. 5/STJ. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.357.303/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023.)

Em igual sentido o v. acórdão prolatado por esta C. Câmara na Apelação Cível nº 1000181-70.2019.8.26.0534, j. 28/08/2024, de que foi relator o Excelentíssimo Desembargador Marco Fábio Morsello, com a seguinte ementa:

ACÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Sentença de improcedência - Irresignação do autor - Impugnação à gratuidade processual concedida ao autor, arguida em contrarrazões = Não conhecimento diante da sua rejeição por ocasião da sentença - Pretensão de anulação da r. sentença por cerceamento de defesa - Inocorrência - Provas requeridas pelo autor que não se revelam úteis a comprovar os fatos constitutivos de seu direito Inteligência do art. 370, parágrafo único, do CPC - Recurso desprovido, com majoração da verba honorária. (TJSP; Apelação Cível 1000181-70.2019.8.26.0534; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Branca - Vara Única; Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024)

Quanto à prescrição trienal alegada em contestação e reconhecida na r. sentença, o recurso também não comporta provimento.

Sobre esse tema, incide a tese fixada no Tema 938 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“(i) 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 (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)

(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

(ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel (vide REsp n. 1.599.511/SP)” (STJ, Recurso Repetitivo 1.551.956/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 06.09.2016).

O pagamento da comissão de corretagem foi contrato em 15 de março de 2015 (fl. 77/79) e realizado em 17 de março 2015 (fls. 80), sendo a ação proposta em 21/05/2021.

Assim, entre o pagamento e o ajuizamento da ação decorreu o prazo prescricional, que é trienal, incidente em relação ao pagamento da comissão de corretagem e de taxa SATI.

Ademais, não prospera a alegação de que o valor pago a título de comissão de corretagem seria, na realizada, devido a título entrada pelo financiamento do imóvel, haja em vista que o contrato de prestação de

serviços de fl. 77/79 foi firmado em termo apartado e dispõe na cláusula 3.1:

“O(s) CONTRATANTE(S), por este instrumento particular, ratifica(m) a livre contratação dos serviços de intermediação e aproximação útil das partes, assim como os de serviço técnico-imobiliários e os de assessoria prestados pela CONTRATADA, para o fim especial de adquirir imóvel descrito na cláusula 2.1 acima, decorrente da proposta por ele(s) formalizada, ratificando o valor da intermediação e condições de pagamento na forma da cláusula quinta abaixo, dos quais têm perfeita ciência e compreensão”.

Nesse sentido:

Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação revisional cumulada com pedido de restituição de valores. Sentença de extinção, sem resolução de mérito, em face de duas das corrés, e parcial procedência em face da outra. Pretensão à reforma manifestada pela autora e por uma das corrés. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Aferição 'in statu assertionis', à luz da causa de pedir deduzida. Pretensões, no entanto, que, no mérito, não comportavam mesmo procedência. **Comissão de corretagem e taxa SATI. Pretensão fulminada pela prescrição trienal. Artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código de Processo Civil. Revisão do contrato de compromisso de compra e venda.** Ausência de abusividades na eleição do índice de atualização monetária (IGP-DI), no cálculo das prestações mensais, no sistema de amortização ou nas cláusulas contratuais impugnadas. Inexistência de capitalização. Regularidade ambiental do empreendimento atestada. Precedentes desta C. Câmara de Direito Privado tirados de casos análogos. RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO. RECURSO DA RÉ PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1005421-86.2021.8.26.0011; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024) – grifos nossos.

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. Demanda julgada parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato e condenar as rés à devolução de 75% dos

valores já pagos, devidamente atualizados, de acordo com a tabela prática do TJSP e desde o desembolso de cada parcela, acrescidos de juros de mora de 1%a contar do trânsito em julgado. Inconformismo do autor. Inexistência de vício de consentimento do qual decorra a anulação do contrato, que é claro e específico quanto ao valor do negócio, da prestação inicial e da correção monetária das parcelas e do saldo devedor. Legalidade, ademais, da aplicação de juros legais ao valor das parcelas. IGPDI e juros remuneratórios que cumprem funções diferentes, o primeiro de recomposição do valor da moeda e o outro de remuneração do capital objeto de financiamento. **Comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, cuja prescrição é trienal (art. 206, § 3º, IV, CC), bem reconhecida na sentença.** Pretensão do autor de ver reconhecido o valor de R\$ 3.400,00, pago como comissão de corretagem, como entrada do preço. Negócios que não se confundem. Instrumento particular em apartado firmado entre as partes que traz expressamente o valor pago e a natureza do serviço prestado. Afastamento, ademais, da alegação de grupo econômico entre a empresa intermediadora e a vendedora. Negócio jurídico entre as partes celebrado anteriormente à 'lei do distrato', que não opera retroativamente. Sentença que, corretamente, em observação do art. 59, do CDC, determinou a devolução de 75% dos valores pagos pelo autor. Sentença mantida. Recurso desprovido". (TJSP; Apelação Cível 1009574-65.2021.8.26.0011; Relator (a): Nuncio Theophilo Neto; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2023; Data de Registro: 14/12/2023) – grifos nossos.

Por sua vez, o contrato especifica o preço do imóvel, ao valor da corretagem e à composição do valor das parcelas e aos índices utilizados a título de correção monetária, qual seja, IGP-DI FGV e juros simples de 1% ao mês (fl. 56/73).

Diante disso, não é possível acolher a alegação de vício de consentimento, pois não inexistente erro sobre o que foi pactuado (fls. 56/76).

Com efeito, a cláusula a respeito (5.2 – fl. 72) foi redigida de forma clara e simples, perfeitamente compreensível aos consumidores.

A opção pelo pagamento parcelado foi dos promitentes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

compradores que livremente concordaram, por ocasião da assinatura do instrumento particular, com as condições do negócio e, evidentemente, com a forma de pagamento do preço ajustado e o índice de reajuste, cuja adoção não é vedada por lei.

Ademais, a correção monetária é de rigor, lembrando que não implica em ganho de capital, mas constitui mera recomposição do valor da moeda.

A taxa dos juros remuneratórios, fixada em 1% ao mês com incidência de forma simples, não é abusiva porque não ultrapassa o limite legal, de 12% ao ano, em consonância com o disposto no art. 406 do Código Civil, vigente à época da assinatura do contrato. Dessa forma, não restou demonstrada a nulidade apontada.

Não obstante, observa-se que o cálculo contido na apelação dos autores (fl. 562) não foi apresentado com a petição inicial, ou antes do julgamento da ação pelo e. juízo *a quo*, o que configura inovação recursal e obsta o seu conhecimento em segundo grau, pena de supressão de instância.

Ademais, esse quadro não contém a especificação dos valores devidos e dos que foram efetivamente cobrados a título de correção monetária e juros remuneratórios.

Anota-se, também, que os autores não demonstraram a existência de anatocismo que, reitero, não foi previsto em contrato.

Nesse aspecto não lhes favorece sua situação de consumidores. Isso porque, não existe inversão do ônus da prova absoluto, o que implicaria na determinação de uma parte da produção de prova que a rigor, por força do

que dispõe o CPC, incumbiria à outra, na defesa de seu direito.

Refere-se, na verdade, de regra direcionada ao juiz na valoração das provas produzidas pelas partes e constantes dos autos, isto é, trata-se de regra de apreciação de prova ao julgador e não o dever de uma parte substituir a outra na produção da prova.

Como afirma Humberto Theodoro Júnior,

“para as demandas intentadas no âmbito das relações de consumo existe regra especial que autoriza, em certos casos, a inversão do ônus da prova, transferindo-se do autor (consumidor) para o réu (fornecedor) (art. 6.º, VIII, do CDC). Não se pode, todavia, entender que o consumidor tenha sido totalmente liberado do encargo de provar o fato constitutivo do seu direito, nem que a inversão especial do CDC ocorra sempre, e de maneira automática, nas ações de consumo. Em primeiro lugar, a lei tutelar do consumidor condiciona a inversão a determinados requisitos (verossimilhança das alegações ou hipossuficiência do consumidor), que deverão de ser aferidos pelo juiz para a concessão do excepcional benefício legal. Em segundo lugar, não se pode cogitar de verossimilhança de um fato ou da hipossuficiência da parte para prová-lo, sem que haja um suporte probatório mínimo sobre o qual o juiz possa deliberar para definir o cabimento, ou não, da inversão do ônus da prova” (Curso de Direito Processual Civil, vol. I, n.º 422- c, págs. 423/424, Forense, 2009).

Desta forma, não ocorrendo a inversão do ônus da prova, deve ser aplicada a regra geral disposta no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, o qual expressa que o ônus da prova incumbe ao autor, quando ao fato constitutivo de seu direito.

Assim, ao invocar a prática de juro compostos na espécie, cabia aos autores indicar como e de que forma chegaram a tal conclusão, fato que não ocorreu, pois suas alegações, nesse ponto, foram genéricas.

No mais, não se vislumbra falha ou ofensa da corré no tocante ao dever da informação, uma vez que o contrato especifica, de forma clara, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

preço do imóvel e os encargos incidentes sobre as prestações mensais, assim com os decorrentes da mora.

Nesse ponto, os autores, defendem que fazem jus à devolução de 100% dos valores pagos, corrigidos pelo IGP-DI, e a indenização por benfeitorias.

Prevalece, ainda, o dever da corré, vendedora do imóvel, restituir aos autores o equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) das prestações do compromisso de compra e venda efetivamente pagas, excluídas, portanto, a comissão de corretagem e taxa SATI, com retenção do restante do preço que recebeu (25%) para compensação pelas despesas com a celebração do contrato e a título de indenização pela rescisão a que não deu causa.

Nessa senda, o entendimento pacificado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

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 nº 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 nº 816.434-DF, registro nº 2015/0294986-2, 3ª Turma, v.u., Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. em 27.9.2016, DJe de 6.10.2016) (grifo não original). – grifos nossos.

Isso porque, como visto, não prevalece a alegação dos autores de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que a ré foi culpada pela rescisão do contrato em razão de cobrança de valores indevidos. Ao contrário, os autores que deram causa à rescisão contratual, diante do inadimplemento.

Contudo, os autores têm razão no que se refere ao dever da corré, vendedora do imóvel, em indenizar pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias, ainda que não esclarecido, em contestação, em que consistiram e os seus respectivos valores.

Isso porque a introdução de acessões e benfeitorias no imóvel foi informada pelos autores e reconhecida pela corré, tanto que, em sua apelação, utiliza esse fato como prova de que a posse do imóvel foi transmitida aos autores (fl. 527).

A apuração e o valor das acessões e benfeitorias indenizáveis será promovida em liquidação de sentença, sem direito de retenção do imóvel, pelos autores, porque assim não foi requerido e, mais, diante da necessidade da liquidação da sentença, por artigos, para a apuração e avaliação do que deverá ser indenizado.

Por sua vez, em apelação a corré Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. pretende a condenação dos autores no pagamento de taxa pela fruição do imóvel e o reconhecimento do direito de retenção, sobre os valores pagos pelos autores, das taxas de associação de moradores e IPTU decorrentes da ocupação do imóvel e por ele não quitadas.

Como consequência do exercício da posse sobre o imóvel, cabe aos autores a responsabilidade pelo pagamento das taxas associativas e impostos incidentes sobre o imóvel, a contar da imissão na posse.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Igual ocorre com as taxas associativas, porque o direito de retenção é previsto no art. 32-A, inciso IV, da Lei nº 6.766/1979.

A corrê, porém, somente poderá exigir o reembolso dos impostos e taxas mediante comprovação de que não foram pagas pelos autores, a ser feita em liquidação de sentença.

Sobre esse tema, o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu:

*Compromisso de venda e compra de imóvel loteado. Resolução por impossibilidade econômica da promissária compradora. Cabimento. Irrelevante, para este fim, que o contrato tenha sido firmado em caráter irrevogável e irretratável. Não se confundem impossibilidade da prestação e arrependimento. Inviável a aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 a título de cláusula penal. Novos limites de cláusula penal e tarifação de perdas e danos acrescentadas pela Lei do Distrato (Lei nº 13.786/18), posterior ao contrato celebrado entre as partes, gerador de ato jurídico perfeito. Irretroatividade da lei a contratos anteriores. Disposição, ademais, que não contém tarifação de cláusula penal, mas simples teto ao valor de multa. Abusividade da cláusula penal prevista para a hipótese de resolução imputável ao comprador. Restituição das parcelas pagas, com retenção de 20% em favor da loteadora. Percentual suficiente a fazer frente aos prejuízos da requerida com o desfazimento do contrato, à luz da jurisprudência desta Corte. Retenção de arras penitenciais inadmissível. Cláusula que se tem por não escrita, em contrato com cláusula de irretratabilidade. Arras apostas com o escopo de tangenciar a limitação de cláusula penal em relação de consumo. Pedido de devolução da comissão de corretagem indevido. Validade da cláusula contratual que transfere ao promissário comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, porquanto previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, o preço líquido e destaque para o valor da comissão. Dever de esclarecimento e de informação devidamente cumpridos à luz do recurso repetitivo Tema nº 938, julgado pelo STJ. **Condenação da promissária compradora a arcar com o pagamento de IPTU pendente até a data da devolução da posse à loteadora. Despesa decorrente da posse direta do imóvel.** Impossibilidade de restituição das despesas com ITBI e emolumentos de tabelião realizada pela compradora (Ap nº 1028489-89.2021.8.26.0100, de São Paulo, 1ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, j. em 10.8.2021) – grifos nossos.*

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM

*RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Recurso exclusivamente do autor. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Pretensão afastamento da retenção de 10% do valor atualizado do contrato por parte da empreiteira. Não acolhimento. Percentual arbitrado abaixo do que vem aplicando este E. TJSP. Ausência de interposição de recurso próprio pela empreiteira para o fim de majorar referido percentual. Sentença mantida, neste particular. TAXA DE FRUIÇÃO. Adoção do entendimento jurisprudencial no sentido da impossibilidade de fixação de indenização a este título, mormente porque tal providência poderia importar em onerosidade excessiva contra o consumidor hipossuficiente. Sentença reformada neste ponto. RETENÇÃO DAS ARRAS (SINAL). Não cabimento, uma vez que faziam parte das parcelas previstas no contrato, integrando o custo da negociação do imóvel. Sentença reformada neste aspecto. **RESTITUIÇÃO DE IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. Caso comprovada a existência de contas ou impostos não pagos pelo comprador desistente durante o período de duração do contrato (até a efetiva devolução do imóvel), os valores eventualmente devidos ao Fisco ou ao Condomínio deverão ser abatidos do importe a ser devolvido pela construtora. Jurisprudência.** Determinação contida na r. sentença mantida. DEVOLUÇÃO DOS VALORES. Devolução imediata e em única parcela, nos termos da Súmula 543 do C. STJ e Súmula 2 do E. TJSP. Sentença reformada neste particular. SUCUMBÊNCIA. Empreiteira deverá arcar com 75% das custas e despesas processuais e autor deverá arcar com 25% de respectivos valores. Honorários advocatícios devidos aos patronos da parte autora majorados de 10% para 15% do valor da condenação. Honorários advocatícios devidos aos patronos da empreiteira majorados de 10% para 12% da diferença entre o valor da causa e o valor da condenação. Princípios da sucumbência e da causalidade. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (Ap. 1010735-96.2018.8.26.0664; Rel. . Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 23/09/2020) – grifos nossos.*

*APELAÇÃO CÍVEL Compromisso de compra e venda de imóvel Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de parcelas pagas (...) 2. Taxa de ocupação do imóvel não pactuada. Pretensão de retenção. Impossibilidade, até por se tratar de terreno não edificado 3. **Débitos incidentes sobre o imóvel. Quitação pela compradora que é devida até a devolução do imóvel, e não apenas até o ajuizamento da ação** (...). (Apelação Cível 1005064-58.2019.8.26.0664; Relatora Daniela Menegatti Milano; 19ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 31/03/2020) – grifos nossos.*

Havendo comprovação pela ré de taxa de associação não quitada pelos autores no período em que exerceram posse, o qual, segundo elas, teve

início em 26/08/2015, admissível a dedução de tal valor, desde que comprovado, em liquidação de sentença, o não pagamento pelos autores.

Por seu lado, como efeito do exercício da posse sobre o imóvel, incide a obrigação dos autores promoverem o pagamento de taxa de fruição, pelo tempo de ocupação do lote, equivalente 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do contrato vigente na data a que corresponder cada prestação, a contar da entrega da posse aos autores e até a sua devolução para a corré.

Nesse sentido são os precedentes desta Colenda Câmara:

RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO. LOTEAMENTO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO SÓ DO AUTOR. 1. **Taxa de fruição. Base de cálculo que deve ser o valor atualizado do contrato a partir da data da transmissão da posse ao promissário comprador até sua restituição ao loteador. Indenização autorizada pelo art. 32-A, I, da Lei nº 6.766/79**, ainda que se trate de terreno. Sentença mantida. 2. Acesso. Edificação realizada no terreno sem a aprovação dos órgãos competentes. Laudo pericial que demonstra a falta de manutenção do bem e o abandono da obra pelo apelante. Edificação sem valor comercial. Indenização indevida. Sentença mantida. 3. Multa por embargos protelatórios que deve ser mantida, diante da insistência do apelante em apresentá-los, visando à alteração do julgado. O abuso do direito de postular em juízo constitui ilícito processual. Sentença mantida. 4. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1004427-43.2022.8.26.0037; Relator (a): José Wilson Gonçalves; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2024; Data de Registro: 26/04/2024) – grifos nossos.

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL Compromisso de compra e venda de bem imóvel Desistência do contrato pelo promitente comprador Pretensão de restituição de 80% dos valores pagos Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido do autor, autorizando a compensação, pela vendedora, da taxa de fruição arbitrada em 0,333% do valor do contrato In- surgência do requerente Alegação de que se trata de imóvel não edificado Pretensão de afastamento da taxa de fruição Descabimento **O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e**

propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem Aplicação da súmula nº 01 deste E. Tribunal de Justiça Irrelevância do fato de o imóvel ser ou não edificado Hipótese em que a vendedora esteve privada de dispor do bem durante o período de ocupação do autor
Sentença mantida RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP. Apelação Cível: 1003827-67.2020.8.26.0271. Relator(a): Renato Rangel Desi- nano. Comarca: Itapevi. Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 05/06/2023. Data de publicação: 05/06/2023) – grifos nossos

A correção monetária sobre a taxa de fruição incidirá sobre o valor do imóvel atualizado que, na forma do contrato, estiver vigente na data do vencimento de cada prestação, com acréscimo de juros pela taxa que compõem a SELIC, a partir da reconvenção, na forma do art. 32-A, inciso I, Lei nº 6.766/1979:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador.

Ademais, mantem-se o prazo fixado pela d. magistrada para desocupação do imóvel.

Portanto, os recursos são parcialmente providos para: (i) reconhecer o direito de indenização pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias que os autores tiverem introduzido no imóvel, a serem apuradas em liquidação de sentença, por artigos, sem direito de retenção da posse; (ii) condenar os autores ao pagamento de indenização pelo tempo de ocupação

do imóvel, correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do preço do lote, constante no contrato, vigente na data do vencimento de cada prestação, desde a data da imissão na posse do imóvel (26/08/2015) até a efetiva desocupação e; (ii) retenção de eventuais débitos existentes de IPTU e associação de moradores durante o período de ocupação, competindo à corré a comprovação, em liquidação de sentença, de que não foram pagos pelos autores.

Vale ressaltar, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso dos autores para reconhecer o direito de indenização pelas acessões e benfeitorias úteis e necessárias que tiverem introduzido no imóvel, a serem apuradas em liquidação de sentença, por artigos, sem direito de retenção da posse. Ainda, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da corré para: **(i)** condenar os autores ao pagamento de indenização pelo tempo de ocupação do imóvel, correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado do lote, previsto no contrato e vigente na data do vencimento de cada prestação, contada desde a data da imissão dos autores na posse do imóvel (26/08/2015) e devida até a efetiva desocupação,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

com juros simples pela taxa de juros que compõe a formação da SELIC, e (ii) condenar os autores ao pagamento de débitos com IPTU e contribuição para associação de moradores. durante o período de ocupação, permitida a retenção desses valores pela ré mediante comprovação, em cumprimento de sentença, de que não foram pagos pelos autores.

Nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos pelos autores para a correção para 12% do valor da condenação, observada a assistência judiciária, e fixo em favor dos autores honorários advocatícios equivalente a 10% (dez por cento) do valor das acessões e benfeitorias indenizáveis.

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica