



Registro: 2025.0000323699

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1014334-31.2023.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante KERLIN DA CRUZ ARAUJO, é apelado PROTENGE URBANISMO LTDA.

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, deram parcial provimento ao recurso, vencido o 3º juiz, tendo em vista o julgamento não unânime e considerando o disposto no art. 942, "caput" e §1º do CPC/2015, prossegue-se o julgamento, ficando convocados a integrarem a turma julgadora, o Desembargador César Peixoto, como 4º Juiz e a Desembargadora Daniela Cilentto Morsello, como 5ª Juíza. O 4º juiz e a 5ª juíza acompanharam o relator. Portanto, por maioria de votos, deram parcial provimento ao recurso, vencido o 3º juiz, que declara. Acórdão com o relator sorteado.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), ALEXANDRE LAZZARINI, EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



Apelação Cível nº 1014334-31.2023.8.26.0482

Comarca de Presidente Prudente

Apelante: Kerlin da Cruz Araujo

Apelada: Protenge Urbanismo Ltda.

Voto nº 42018

COMPRA E VENDA - Ação de rescisão de contrato, ajuizada pela adquirente - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da parte autora exclusivamente - Incidência do CDC - Retenção de 20% sobre os valores pagos arbitrada com proporcionalidade. Até porque ausente reclamo da alienante - Taxa de fruição indevida por se cuidar de lote de terreno sem benfeitoria e consoante precedentes do STJ - Recurso parcialmente acolhido.

1. Ao relatório constante de fls. 213/220, acrescento que a sentença julgou parcialmente procedente os pedidos, da ação de rescisão ajuizada pelo adquirente, para: declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes; condenar a requerida a providenciar imediatamente a devolução dos valores pagos pela parte autora, de uma só vez, permitindo-se o desconto de 20% desse valor, a título de cláusula penal, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da data dos respectivos pagamentos e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; condenar a ré a devolver as arras pagas à parte autora, pois se converteram em pagamento. Por conseguinte,

condenou a autora a indenizar a ré por perdas e danos, no patamar de 0,5% do valor do contrato, por mês de ocupação, até a data da efetiva reintegração, sendo permitida a compensação. Caberá à parte requerente o pagamento do IPTU do imóvel, assim como de eventuais despesas em aberto, referentes a serviços prestados ao possuidor (consumo de água e esgoto, energia elétrica, e outros), da data da contratação, até a data da efetiva reintegração da requerida na posse do imóvel. Diante da sucumbência recíproca, condenou a requerida ao pagamento de 50% das custas processuais. Arbitrou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação e condenou ambas as partes ao pagamento dos honorários ao advogado da parte contrária, ressalvada a gratuidade deferida à autora.

Recorre requerente (fls. 249/267) pretendendo a redução do percentual de retenção para 10% das parcelas pagas e afastamento da condenação ao pagamento de taxa de fruição.

Recurso regularmente processado, sem oferecimento de contrarrazões (fl. 358).

2. O adquirente propôs ação pleiteando a rescisão contratual, cumulada com devolução de quantias pagas, do contrato de promessa de venda e compra do

lote nº 17, da Quadra L, no empreendimento “Residencial Minerva I” no valor de R\$ 130.167,60, celebrado em 27/07/2020, tendo pago mais de R\$ 54.000,00 (fls. 34/35).

Diante da impossibilidade de continuar arcando com o valor das prestações mensais, ajuizou a presente demanda requerendo a rescisão do contrato com devolução de 90% das quantias pagas, com correção monetária e juros de mora.

Citada a requerida apresentou contestação (fls. 89/117) alegando impossibilidade de rescisão do contrato por estar submetido à alienação fiduciária. Pelo princípio da eventualidade, caso não seja o entendimento, requer a análise do pedido através da Lei nº 6.766/79, com retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato e condenação da adquirente ao pagamento de taxa de fruição, além da comissão de corretagem.

Para acolher parcialmente a pretensão, entendeu a julgadora *a quo* que o percentual de 20% de retenção é suficiente, as arras devem ser devolvidas, não há direito de retenção do valor da corretagem porque sequer havia previsão da responsabilidade do consumidor por tal pagamento e ser devida a taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, conforme jurisprudências citadas.

Contra essa decisão, insurge-se apenas a parte autora, com parcial razão.

O objeto da presente demanda é a rescisão da promessa de compra e venda de imóvel, tanto o promissário comprador quanto a promitente vendedora se enquadram na conceituação de consumidor e de fornecedor descritas, respectivamente, nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Bem situada no ordenamento jurídico a relação contratual em debate, reconhece-se a faculdade do comprador de pleitear a resolução do contrato, pois os artigos 51, incisos II e IV, e 53, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor permitem ao adquirente requerer o desfazimento do ajuste e a devolução do que já foi pago, ainda que apenas parte de tal montante.

Desse modo, ainda que seja o comprador responsável pelo desfazimento do negócio jurídico celebrado entre as partes, impõe-se a resolução do contrato, com as consequências, em tese, previstas no julgado, pois a alienante não recorreu do *decisum*.

As características do negócio, bem como o teor do instrumento contratual celebrado entre as partes (contrato de adesão), dão conta de se cuidar de autêntica

relação de consumo, bem identificados o consumidor/comprador (artigo 2º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor) e a fornecedora/vendedora (artigo 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor), o que faz incidir a respectiva proteção contratual decorrente das disposições do microssistema consumerista.

Quanto à multa pela rescisão, não se desconhece o entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ de que, nos casos de rescisão imotivada pelo adquirente, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REVISÃO DO ACÓRDÃO OBJURGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. RESCISÃO POR INTERESSE DOS AUTORES. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CABIMENTO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO . IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DESPESAS DE RATEIO E PARCELAS DE SEGURO. RETENÇÃO INTEGRAL. DESCABIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA.

INCIDÊNCIA. CADA DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1.Tendo o Tribunal de origem consignado, mediante a análise dos documentos constantes dos autos, a legitimidade passiva do recorrente, eventual alteração de tal entendimento, como pretendida, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice previsto na Súmula 7 do STJ. 2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAq 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato. 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do

STJ. 4. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes. 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.” (4ª Turma, AgInt no AREsp 2083067 / RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, julg. 14/12/2022 – destaque inexistente no original).

Não se pode olvidar que as retenções têm como fim fazer frente às despesas administrativas da vendedora, sem perder de vista que o imóvel retornará ao seu acervo, com possibilidade de futura alienação.

Analisando o caso concreto, em que o adquirente pagou cerca de R\$ 54.000,00, o percentual de retenção de 20% sobre o valor efetivamente pago é adequado para compensar a vendedora pelas despesas administrativas, encontra-se entre os parâmetros observados na jurisprudência acima citada, não se justificando a redução para 10% pretendida pelo comprador.

Já no que concerne à chamada taxa de fruição, segundo meu pensar, tratando-se de mero lote de terreno, sem construção erigida, não há que se falar que a mera

disposição do imóvel para eventual construção caracterize fruição, pois nenhum proveito tiram os compradores desse fato, assim como nada é excluído do patrimônio da vendedora, já que, por conta do desfazimento do negócio, esta está retendo parte do valor pago, além do que reembolsadas dos demais custos com a manutenção do imóvel.

Esse é o entendimento já adotado em inúmeros casos anteriores por esta Câmara e aquele emanado do C. Superior Tribunal de Justiça, como acima já exemplificado, para não justificar a cobrança dessa taxa. A maior parte dos abaixo citados, posteriores a junho de 2.022, afasta a hipótese de que esse entendimento não se aplica aos contratos celebrados mesmo na égide da lei nova, que previu essa possibilidade no caso de rescisão por interesse exclusivo do adquirente.

Confira-se: "RECURSO ESPECIAL.
CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO
UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE
RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES.
PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E
CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO.
AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS
CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO.

TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. 1. Ação de resilição contratual de promessa de compra e venda de imóvel residencial, cumulada com devolução de quantias pagas. 2. Recurso Especial interposto em: 29/12/2017; concluso ao gabinete em: 03/06/2020. Aplicação do CPC/15. 3. O propósito recursal consiste em determinar: a) quem deve ser responsabilizado pelas dívidas tributárias e condominiais incidentes sobre o imóvel durante o período em que durou o contrato desfeito; b) se a compradora pode ser condenada ao pagamento de taxa de ocupação na resilição de contrato de compra e venda de terreno para edificação; e c) qual o percentual das parcelas pagas pelo comprador que pode ser retido pelo vendedor na hipótese de resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial. 4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 5. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis. 6. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel

motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel. 7. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. 8. A vedação ao enriquecimento sem causa — que oferece fundamento à previsão da taxa de ocupação — dá origem a uma obrigação de ressarcimento, haja vista representar o nascimento de uma obrigação de indenizar em todas as hipóteses em que, faltando ou vindo a faltar a causa eficiente da aquisição de um benefício ou vantagem, haverá, como consequência, o dever de restituir o proveito a quem sobre ele tenha o melhor direito. 9. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial. 10. O empobrecimento de alguém, requisito para o dever de indenizar relacionado à vedação ao enriquecimento sem causa, corresponde: a) ao deslocamento indevido de um bem já incorporado ao patrimônio do sujeito ao patrimônio de um terceiro; ou b) ao impedimento do ingresso uma vantagem que

certa e seguramente adentraria no patrimônio do sujeito e que, sem justificativa, é acrescida a patrimônio alheio. 11. Quanto ao que razoavelmente deixou de ganhar o vendedor, o ingresso do citado proveito em seu patrimônio deve ter a característica de ser plausível e verossímil, diante de previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro concreto e prévio. 12. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência. 13. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado. 14. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedente da Segunda Seção. 15. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido, apenas para modificar o percentual de retenção das parcelas. " (3ª Turma, REsp 1.863.007/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, julg. 23/03/2021 – destaque inexistente no original).

Referido entendimento foi reiterado em recente julgado do STJ, no qual o adquirente pretendia a condenação da vendedora ao pagamento de taxa de fruição pelo atraso na entrega das obras do loteamento: *"No caso de descumprimento contratual decorrente do atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes não são presumíveis, pois dependem da finalidade do negócio, destinação ou qualidade do bem (edificado ou não), bem como da demonstração do prejuízo direto do adquirente."* (STJ. 4ª Turma. AgInt no REsp 2.015.374–SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Rel. para acórdão Min. Marco Buzzi, julgado em 2/4/2024 – Info 806).

Julgamento no qual restou consignado o entendimento pacífico do STJ, nos seguintes termos: *"Em que pese não seja o objeto da questão controvertida, mas apenas para corroborar a discussão que aqui se propõe, essa Corte tem entendimento pacífico no sentido de que em se tratando de imóvel não edificado, eventual*

inadimplência do comprador não enseja o pagamento de taxa de fruição justamente em razão de se tratar de terreno sem edificação, ante o princípio de não ter sido utilizado para qualquer fim. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.034.710/SP, relator MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023; AgInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022.”

Assim, entendo ser indevida a condenação ao pagamento da taxa de fruição.

Dessa forma, o recurso deve ser parcialmente acolhido, somente para afastar a condenação do adquirente ao pagamento de taxa de fruição, por se tratar de lote de terreno sem construção.

3. Nestes termos, meu voto dá parcial provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 41991
Apelação Cível nº 1014334-31.2023.8.26.0482
Comarca: Presidente Prudente
Apelante: Kerlin da Cruz Araujo
Apelado: Protenge Urbanismo Ltda

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescente-se tratar de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com devolução dos valores pagos, movida sob alegação de desinteresse em permanecer no negócio jurídico.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar rescindido o contrato, bem como condenar a ré a devolver à autora 80% do valor pago, incluindo arras, devidamente corrigido e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado. Condenada a autora no pagamento da taxa de fruição em favor da ré, no montante de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato e ao pagamento de IPTU e outras despesas de consumo, em aberto, até a reintegração de posse.

Reconhecida a sucumbência recíproca, arbitrados os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

A autora apresentou recurso de apelação, discordando da condenação ao pagamento da taxa de fruição e pretendendo a ampliação do valor que a ré deve lhe devolver. Entende que 90% corresponderá a quantia razoável e equitativa.

O recurso foi devidamente processado, apresentadas contrarrazões.

Entende o D. Relator Sorteado, Desembargador Galdino Toledo Júnior, que o pedido de afastamento da taxa de fruição comporta acolhimento. Respeitado o entendimento adotado, ousa discordar parcialmente de seu voto, nos termos que seguem.

É devido o arbitramento de indenização pelo período de ocupação/fruição do lote, mesmo que sem edificação.

A privação do uso é o fato gerador da indenização por fruição. É evidente que a ocupação do lote, independentemente, de ter sido ou

não realizada construção, traduz perda para a vendedora que ficou impossibilitada, repita-se, de usar, gozar e dispor do terreno.

Não seria razoável que o adquirente que permaneceu no terreno, tenha o valor pago restituído e fique sem pagar nenhuma indenização pela ocupação indevida.

Tal entendimento condiz com a parte final da Súmula nº 01 desta C. Corte:

"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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem". (grifo nosso).

Não é diverso o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual. 2. Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago. 3. No caso em julgamento, considerando suas peculiaridades, a taxa de ocupação deve incidir desde o início da permanência do imóvel até sua efetiva devolução, tendo em vista a necessidade de não gerar enriquecimento sem causa por parte do promissário comprador. 4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros

moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. 5. Recurso especial provido. (REsp 1211323/MS, Rel. Ministro Luiz Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 01/10/2015, DJe 20/10/2015).

Nesse sentido também já decidiu esta C. Corte:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Resolução contratual por desistência dos adquirentes – Sentença que reconheceu o direito dos compradores de reaver o preço, com retenção, pela vendedora, de 20% das parcelas pagas, excluídos o valor desembolsado a título de sinal cuja devolução não é devida – Pretensão recursal de majoração da retenção para 40% e condenação dos autores ao pagamento de taxa de fruição do imóvel. Percentual fixado em conformidade com o que a jurisprudência vem fixando para casos semelhantes, além de ser suficiente para ressarcir a vendedora dos prejuízos decorrentes da rescisão contratual, observando-se a possibilidade de nova comercialização do bem. Abusividade da cláusula contratual que prevê percentual de retenção. Taxa de ocupação. O fato de se tratar de lote não afasta a possibilidade da incidência de taxa de ocupação, diante da efetiva transmissão da posse, com a possibilidade de realização de benfeitorias no imóvel, consoante expressa previsão contratual. (...) – Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 1000993-91,2019,8,26,0541, Rel. Des. Ademir Modesto de Souza, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 22/09/2021).

"RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE – IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO PARCIAL – PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DA LOTEADORA E DO ADQUIRENTE. Recursos ofertados em face da sentença que decretou a rescisão de compromisso de venda e compra de lote, condenando a ré à devolução de 90% dos valores pagos, excluindo-se as arras, e, de outro lado, condenou o adquirente ao pagamento de taxa de fruição, em 0,5% do valor do contrato, para caá mês de ocupação. Insurgências recursais, que se acolhem em parte, sendo que o autor tem razão quanto às arras, uma vez que tais deverão compor a base de cálculo das quantias a incidir a percentagem da devolução, embora, no que é acolhido o reclamo da ré, majora-se o montante,

para alcançar 20% dos valores pagos de retenção. Juros de mora, para a devolução de valores, incidem apenas com o trânsito em julgado, considerando a culpa do adquirente pelo desfazimento – Valores a título de fruição que são devidos desde o início da posse, a despeito da inexistência de construção, observado-se a data da averbação do TVO (termo de verificação de obras de infraestrutura na matrícula-mãe, momento que é possível exercê-la. Recursos parcialmente providos. (Apelação nº 1057448-73.2016.8.26.0576, Rel. Des. Costa Netto, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 31/08/2021).

Com efeito, colaciona-se relevante trecho tirado do julgado do recurso de apelação nº 1000164-12.2016.8.26.0543, de relatoria do D. Desembargador Francisco Loureiro:

“Vale ressaltar que a taxa de ocupação não é forma de penalizar a parte inadimplente e, sim, de compor equitativamente os prejuízos de ambas as partes. Recorde-se que, não fosse o contrato de compra e venda, os compradores teriam que desembolsar recursos para alugar imóvel residencial, e o alienante poderia locar seu imóvel a terceiros, ou mesmo utilizá-lo.”

Desse modo, a taxa de fruição/ocupação é devida em razão da vedação do enriquecimento sem causa.

Nessas condições, não havendo qualquer indício de que a ré teria impedido a construção no terreno, faz ela *jus* ao recebimento de indenização pelo tempo de fruição do bem pela parte autora arbitrados em 0,5%, com incidência de juros e correção monetária, nos termos arbitrados por sentença.

Pelo exposto, pelo meu voto, NEGARIA provimento ao recurso de apelação.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
3º Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	14	Acórdãos Eletrônicos	GALDINO TOLEDO JUNIOR	2A2F3D6F
15	18	Declarações de Votos	EDSON LUIZ DE QUEIROZ	2A39B198

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1014334-31.2023.8.26.0482 e o código de confirmação da tabela acima.