



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336497

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001077-69.2024.8.26.0201, da Comarca de Garça, em que é apelante CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados VERA ALICE MARTINS DE PAULA e LUIZ DE PAULA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001077-69.2024.8.26.0201

Juízo de origem: Garça – 1ª Vara Judicial

Recorrente(s): CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Recorrido(a)(s): VERA ALICE MARTINS DE PAULA e LUIZ DE PAULA

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Renata Lima Ribeiro Raia

Voto nº 2.066

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência da ré contra sentença de procedência. Desistência dos compradores. Devolução dos valores pagos. Não incidência da Lei 13.786/18. Retenção fixada na sentença de 10% dos valores pagos que se mostra proporcional e adequada à hipótese, em consonância com a jurisprudência dessa C. Câmara. Restituição em parcela única. Lote sem benfeitoria. Taxa de fruição indevida. Precedentes desta C. Câmara e do E. Superior Tribunal de Justiça. Requerida que deve responder pelos ônus de sucumbência, a teor do disposto no artigo 85, caput e § 2º, do CPC. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 97/102, que julgou procedentes os pedidos formulados na inicial para “*declarar a abusividade da cláusula 22ª do contrato, resolver o compromisso de compra e venda e impor à requerida a obrigação de restituir aos autores o percentual de 90% sobre a totalidade do preço pago (arras mais parcelas), por força do negócio jurídico formalizado entre as partes, em parcela única, corrigido monetariamente de acordo com os índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir do efetivo desembolso, sem prejuízo da incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta sentença, compensando-se eventuais tributos em atraso até a data desta sentença*”.

Pleiteia a parte recorrente seja reconhecida a legalidade da cláusula 22 do contrato. Alternativamente, que a retenção seja majorada para 25% dos valores totais pagos, bem como os apelados

condenados ao pagamento da taxa de ocupação. Ademais disso, seja considerado como base de restituição o valor total pago excluindo os encargos pelo atraso no pagamento; a condenação dos autores aos ônus de sucumbência e a flexibilização da Súmula nº 543 para permitir o parcelamento da quantia a restituir.

Para tanto, sustenta, em síntese, que não há nulidade na cláusula 22 do contrato. Aduz que a rescisão se deu por culpa exclusiva dos apelados. Afirma que tem direito de ser compensada pelos gastos, além da indenização pelo tempo de fruição do bem. Discorre acerca das despesas administrativas. Alega que a retenção tem caráter indenizatório. Cita precedentes jurisprudenciais. Assevera que deve ser retido 30% dos valores totais pagos ou no mínimo 25%. Defende o cabimento de perdas e danos, sem prejuízo da taxa de ocupação. Requer a modificação dos ônus de sucumbência. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso foi preparado (fls. 127/128) e respondido (fls.134/140).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que as partes firmaram compromisso de venda e compra de imóvel em 09/02/2015 (fls. 21/31), tendo como objeto a aquisição de um lote de nº 190, quadra 08 do Loteamento Jardim Ecoville.

Contudo, os autores, por questões de ordem financeira, optaram pela rescisão do contrato.

Incontrovertida a possibilidade de desfazimento do negócio, mediante retenção de parte dos valores pagos, em consonância com as Súmulas 1 e 3 desta E. Corte:

“Súmula 1: 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”.

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.”

No caso em apreço, o valor do negócio foi entabulado em R\$ 69.120,00. Os requerentes deram um sinal no valor de R\$ 4.000,00 à vista e o saldo remanescente foi parcelado em 160 prestações mensais e sucessivas de R\$407,00, conforme disposto no item III, cláusula 2º (fls. 22). Os autores efetuaram o pagamento do montante de R\$ 97.349,57 (fls. 32).

O contrato não foi firmado sob a égide da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) e tem cláusula prevendo percentual de retenção em caso de rescisão contratual, no importe de 30% dos valores comprovadamente pagos (fls. 29), além das *arras, juros moratórios, a multa de mora, fruição, custos com a rescisão e despesas extrajudiciais*.

A sentença fixou a retenção em 10% do valor pago (arras e parcelas) que se mostra razoável, já consideradas as perdas e danos, pois afasta o enriquecimento sem causa da vendedora, nos termos do artigo 51, IV, do CDC.

Sobre o tema decidiu essa E. Corte:

“Apelação – Compra e venda Imobiliária (terreno) - Rescisão contratual – Desistência dos autores - Sentença de procedência, para declarar a rescisão contratual e condenar a ré, à devolução de 90% dos valores pagos, com retenção de encargos tributários devidos sobre o imóvel e eventuais taxas associativas, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora a partir do trânsito em julgado – Apelo da ré – Rescisão contratual - Culpa exclusiva dos autores - Pertinência da retenção de 10% dos valores – Percentual adequado e proporcional – Taxa de fruição afastada - Contrato celebrado anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 - Inocorrência de efetiva ocupação do imóvel - Lote sem edificação - Sentença mantida - Recurso desprovido - (TJSP; Apelação Cível 1054212-06.2022.8.26.0576; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de

Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª
Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2024; Data
de Registro: 10/10/2024);

*Ação de resolução de compromisso de
venda e compra cumulada com a consignação do
valor a ser restituído – Conhecimento e provimento
parcial do agravo em recurso especial para análise
da controvérsia considerando a culpa recíproca
pela resolução do contrato e a necessidade de
retorno das partes ao status quo ante – Prolação de
decisão de procedência parcial da ação principal e
da reconvenção para o fim de condenar a autora à
devolução integral dos valores desembolsados pelo
réu – Solução que retorna somente o
comprador/réu ao estado anterior – Necessidade de
observância à culpa concorrente pelo desfazimento
do negócio, conforme decidido pela instância
superior – Cabimento e suficiência da retenção de
10% do quanto pago para o ressarcimento das
despesas com a comercialização do bem, o qual
poderá ser novamente comercializado –
Inaplicabilidade da cláusula contratual que tratou a
respeito do distrato ou rescisão por parte do
comprador, bem como das disposições previstas na
Lei n. 13.786/18 – Negócio celebrado em momento
anterior – Correção monetária – Manutenção da
sua incidência desde os desembolsos – Mera
recomposição da moeda – Controvérsia relativa à
responsabilidade contratual – Legalidade da
contagem dos juros a partir da citação – Sentença
ligeiramente alterada – Recurso provido, em parte.
(TJSP; Apelação Cível
1004376-22.2015.8.26.0152; Relator (a): César
Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro:
19/09/2024).”*

Não obstante, o processo trata de lote sem
construção, com o que não há que se falar em indenização por fruição do
imóvel, especialmente porque não se tem notícia de que ocorreu o uso

efetivo do bem pelos adquirentes, nem prejuízo para a apelada, visto que há a possibilidade de nova comercialização do lote. Não há substrato fático que justifique a aplicação da lei especial autorizadora da dedução da referida taxa.

Nesse sentido o entendimento dessa C. Câmara:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação ajuizada pelos adquirentes almejando rescisão com devolução de 90% das quantias pagas - Inconformismo da ré visando a condenação dos autores no pagamento da taxa de fruição, bem como da incidência na multa contratual de 10% prevista no contrato e demais penalidades nele previstas - Acolhimento parcial - **Taxa de fruição indevida por se cuidar de lote de terreno sem benfeitoria e consoante precedentes do STJ** - Necessidade, no mais, de observância das normas contidas no artigo 32-A da Lei 13.786/18 - Reconhecimento de que a rescisão ocorreu por inadimplência dos compradores - Exegese das novas normas contidas na chamada Lei do Distrato - Incidência única da multa contratual, que abrange todos as demais sanções contratuais - Sucumbência parcial, com divisão dos ônus - Apelo parcialmente acolhido. (TJSP; Apelação Cível 1013737-69.2022.8.26.0006; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024). **Grifei**"

Nessa senda o C. Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE
COMPRADOR.

IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

4. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.

(REsp n. 2.113.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024.)” g.n.

Observa-se, ademais, que a restituição dos valores pagos deve ocorrer em única parcela, ainda que se trate de rescisão por

iniciativa dos adquirentes, conforme previsto na Súmula nº 543 do C. STJ.

A esse respeito:

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – Aplicabilidade das normas do CDC – Art. 47 – Interpretação mais favorável ao consumidor – Direito do promissário comprador de requerer a rescisão e reaver quantias pagas – Impossibilidade de serem aplicadas integralmente as penalidades contratuais – Cláusulas que colocam o consumidor em desvantagem – Inexistência de edificação no terreno objeto da lide – Ausência de justificativa para cobrança de taxa de fruição ou perdas e danos – Jurisprudência desta Corte e do Superior Tribunal de Justiça – Arras confirmatória não sujeita à retenção, devendo ser considerada como parte do preço a ser restituído- Possibilidade de dedução do valor a ser ressarcido de contribuições incidentes sobre o imóvel, como IPTU, durante o período em que a apelada manteve a posse, contados a partir da conclusão das obras de infraestrutura – Restituição parcelada – Descabimento – Devolução deve ocorrer em parcela única, conforme entendimento do STJ em recurso repetitivo – Manutenção da sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1140953-22.2022.8.26.0100; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2024; Data de Registro: 05/07/2024).

Como bem lançado na sentença, quanto à base de cálculo do percentual a ser devolvido:

“Com efeito, da exegese dos artigos 418 do Código Civil e 53 do Código de Defesa do Consumidor, tem-se que o percentual a ser devolvido deve ser calculado sobre a totalidade dos

valores vertidos pelo promitente-comprador, compreendidos neste montante tanto as arras como as parcelas propriamente ditas”.

Por fim, uma vez julgada procedente a ação descabida a pretensão que os recorridos suportem os ônus de sucumbência, corretamente arbitrada com fundamento no artigo 85, *caput* e § 2º, do CPC.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor da condenação os honorários advocatícios fixados em favor da parte vencedora, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR