



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000343118**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003943-72.2022.8.26.0281, da Comarca de Penápolis, em que é apelante NOVA GLICÉRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, são apelados AILTO DE OLIVEIRA SOUZA REIS e ELAINE APARECIDA SOARES DOS REIS SOUZA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E SERGIO GOMES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

**ERNANI DESCO FILHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 8921

APELAÇÃO Nº 1003943-72.2022.8.26.0281

APELANTE(S): NOVA GLICÉRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

APELADO(A/S): AILTO DE OLIVEIRA SOUZA REIS E OUTRO

APELAÇÃO. “Rescisão contratual com devolução de valores adimplidos e indenização por danos morais c.c tutela urgência antecipada”. Irresignação do empreendimento requerido contra a r. sentença de parcial procedência. Inadmissibilidade.

RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. Direito potestativo do consumidor-adquirente. Súmulas 1, 2 e 3 desta Egrégia Corte Bandeirante. Declaração de rescisão do contrato imotivada por opção do comprador. Ausente qualquer culpa da apelada ou constatação de inadimplemento.

RETENÇÃO DE 20% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO VALOR PAGO. RESTITUIÇÃO DE 80% (OITENTA POR CENTO) AOS APELADOS EM PARCELA ÚNICA. Percentual que atende a razoabilidade e proporcionalidade. Quantia suficiente para amortizar os prejuízos sofridos pela recorrente. Entendimento desta Colenda Câmara pela impossibilidade de cominação da multa contratual sem demonstração de danos efetivos.

PRETENSÃO DE RECEBIMENTO DA “TAXA DE FRUIÇÃO”. INADMISSIBILIDADE. Terreno sem benfeitorias. Ausência de prova da utilização concreta do bem pelos apelados. Valores retidos que servem de compensação. Posicionamento pacífico desta Colenda Câmara.

ENCARGOS MORATÓRIOS FIXADOS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. Previsão contratual do IGP-M. Aplicação do índice constante do pacto firmado entre as partes. dispositivo da r. sentença que se limita à paráfrase do Código Civil. Irresignação recursal contra legem.

SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AUSÊNCIA DE ACORDO EXTRAJUDICIAL ENTRE AS PARTES. NECESSIDADE DE DEMANDA. Ônus que foram repartidos corretamente em Primeiro Grau. Inexistência de motivo para alterar o cálculo das verbas. Partes que devem suportar os encargos na proporção do que decaíram.

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Cuidam os autos de “rescisão contratual com devolução de valores adimplidos e indenização por danos morais c.c tutela urgência antecipada” [SIC] movida por **AILTO DE OLIVEIRA SOUZA REIS E OUTRO** em face de **NOVA GLICÉRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.** Após o devido trâmite processual, sobreveio a r. sentença de parcial procedência às fls. 237/245, cujo dispositivo é o seguinte:

*1. Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE(S) o(s) pedido(s) formulado(s) na inicial, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, para: a) declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes. b) condenar o alienante, ora requerido, a restituir ao adquirente, ora requerente, a importância correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, de uma vez. Por se tratar de responsabilidade contratual, o valor da condenação deverá ser: a) corrigido monetariamente pelo índice contratualmente estabelecido, a partir do desembolso de cada quantia paga; e b) acrescido de juros de mora pela Taxa SELIC, deduzido o índice de correção monetária (§ 1º, do artigo 406, do CC) e observado o disposto no § 3º, do artigo 406, do CC, a partir do trânsito em julgado. Poderá(ão) ser descontado(s) do referido montante: a) eventuais valores de IPTU em aberto, tarifas de (água) (esgoto) (energia elétrica) em aberto e despesas tributárias em aberto. Confirmando a tutela provisória de urgência, na modalidade tutela antecipada, anteriormente concedida. 2. Diante da sucumbência recíproca, condeno as partes a arcarem com o pagamento das custas e despesas processuais, que, nos termos do artigo 86 do CPC, serão distribuídas da seguinte forma: 50% serão pagas pelo(a) requerente e 50% serão pagos pelo(a) requerido(a). Considerando-se que nas hipóteses de sucumbência recíproca os ônus sucumbenciais devem ser distribuídos proporcionalmente ao grau de êxito de cada uma dos envolvidos, com fundamento no artigo 85, § 2º, do CPC, arbitro os honorários advocatícios: a) em favor do advogado do(a) requerente, em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, por ser este o proveito econômico obtido por seu constituinte; e b) em favor do advogado do(a) requerido(a), em 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o valor atualizado da causa e o valor atualizado da condenação, por ser este o proveito econômico obtido por seu constituinte e que resultou da sucumbência parcial de seu ex adverso. Suspensa a exigibilidade do pagamento das verbas de sucumbência em relação à parte requerente, nos termos do § 3º, do artigo 98, do CPC. Após o trânsito em julgado, nada mais sendo requerido, recolhida eventuais custas processuais, arquivem-se os*

*autos com as anotações e comunicações de praxe. Publique-se. Registre-se. Intime-se.*

O requerido, irresignado com o sobredito desfecho, interpôs apelação (razões às fls. 248/258). Arguiu, em síntese, o seguinte: (I) há expressa cláusula penal, no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato; (II) referida penalidade também possui previsão legal; (III) diante da manifestação dos autores pela rescisão, deve incidir a penalidade em seu desfavor; (IV) deve ser descontada, igualmente, a taxa de fruição do imóvel, conforme previsão em lei; (V) a correção deve ser calculada de acordo com a Tabela Prática desta Egrégia Corte, e não o IGP-M; (VI) os ônus da sucumbência devem ser impostos exclusivamente aos autores/apelados. Contrarrazões às fls. 264/270.

### **É o relatório.**

Sempre com o devido respeito à argumentação do requerido/apelante, considero que o v. *decisum* de Primeiro Grau deve ser ratificado, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Egrégia Corte Bandeirante.

Facilmente perceptível que **a parcial procedência era mesmo de rigor. Adoto a r. sentença como parte da *ratio decidendi per relationem*** (técnica de fundamentação amplamente difundida e consagrada pela jurisprudência das Cortes Superiores: AgInt no REsp n. 1.979.920/RJ, Rel. Min. Benedito Gonçalves, 1ª T. STJ, DJe de 01/09/2022 e ARE 1346046 AgR, Rel. Min. Nunes Marques, 2ª T. STF, DJe-119 de 20/06/2022):

*3. Inicialmente, cabe destacar que o contrato foi firmado entre as partes antes de 27/12/2018 e, portanto, não se sujeita às disposições da Lei n.º 13.786/2018, que alterou as Leis n.º 4.561/1964 e n.º 6.766/1979 para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento do solo urbano. Com efeito, a inovação legislativa em questão entrou em vigor em 27/12/2018 e, portanto, somente se aplica aos contratos firmados posteriormente à sua vigência, sob pena de afronta ao artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal, e ao artigo 6º das Normas de Introdução ao Direito Brasileiro, que tratam do princípio da*

*irretroatividade das leis e protegem o ato jurídico perfeito. Confirmam-se, a propósito, os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.987.597/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 15/6/2022; AgInt no REsp n. 1.920.804/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021. 4. No caso dos autos, o promitente vendedor deverá promover a restituição, em uma única parcela, de 80% (oitenta por cento) dos valores desembolsados pelo promitente comprador, a ser apurado no cumprimento de sentença Com efeito, de acordo com os enunciados das Súmulas n.º 1, 2 e 3, do Tribunal de Justiça de São Paulo, uma vez rescindido o contrato de compra e venda, as partes retornam ao status quo ante, com a devolução das quantias pagas, em uma única parcela, de forma integral (em caso de culpa exclusiva do vendedor) ou parcial (quando o causador do desfazimento do negócio for o comprador). No mesmo sentido, é o enunciado da Súmula n.º 53 do Superior Tribunal de Justiça: “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 meu). Na hipótese de rescisão do contrato por culpa exclusiva do adquirente, a retenção de até 20% dos valores pagos pelo comprador se mostra adequada ao restabelecimento do “status quo ante”. Referido percentual é suficiente para indenizar o promissário vendedor de eventuais prejuízos advindos do desfazimento do contrato de promessa de compra e venda, compreendendo todas as despesas administrativas e tributárias, bem como eventual multa contratual compensatória. Nesse sentido, são os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de São Paulo: AgInt no REsp n. 1.808.162/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.857.137/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 28/10/2021; Apelação 1003500-56.2015.8.26.0576; Relator (a): Dimitrios Zarvos Varellis; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2018; Data de Registro: 21/08/2018; Apelação 1125966-88.2016.8.26.0100; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2017; Data de Registro: 04/12/2017; Apelação 1009554-16.2017.8.26.0011; Relator (a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2018; Data de Registro: 19/10/2018. O valor a ser reembolsado ao promitente comprador deve ser corrigido monetariamente, pelo*

IPCA (§ único, do artigo 389, do CC) ou pelo índice contratualmente previsto, a partir do desembolso de cada quantia paga. Os juros de mora, pela Taxa SELIC, deduzido o índice de correção monetária (§ 1º, do artigo 406, do CC) e observado o disposto no § 3º, do artigo 406, do CC, devem fluir a partir do trânsito em julgado, pois o desfazimento do negócio ocorreu por iniciativa do promitente comprador, inexistindo mora anterior do promitente vendedor. Confira-se: AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.987.597/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 15/6/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.857.137/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 28/10/2021. [...] 6. Não há que se falar em pagamento ao vendedor de taxa de fruição, porquanto trata-se de rescisão de contrato de compra e venda de lote de terreno sem edificação. Nesse caso, o imóvel não é passível de gerar renda (por exemplo, de aluguel) para quaisquer das partes contratantes, sendo, pois, indevida a cobrança do referido valor. Nesse sentido, são os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.992.950/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022; AgInt no REsp n. 1.897.785/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 14/10/2021. O promissário vendedor somente faria jus à taxa de fruição na hipótese de lote de terreno com edificações, porquanto, nesse caso, o bem é passível de gerar renda (por exemplo, de aluguel) para quaisquer das partes contratantes. Nesse caso, o vendedor fará jus ao recebimento de taxa de fruição, à razão de 0,5% (contratos firmados antes da Lei n.º 13.786/2018) ou até 0,75% (contratos firmados após a edição da Lei n.º 13.786/2018) sobre o valor atualizado do contrato, por mês de ocupação, que irá incidir desde a transmissão da posse do imóvel ao adquirente até a efetiva devolução do imóvel ao vendedor. Referido entendimento encontra guarida nos seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça: AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.909.532/CE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021; AgInt no REsp n. 1.863.339/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 26/4/2021. 7. O montante correspondente à eventual IPTU, tarifas e despesas tributárias, em aberto, poderão ser abatidos do montante a ser restituído ao promitente comprador. Com efeito, considerando-se que o adquirente foi imitado na posse do imóvel, não é abusiva cláusula contratual ou dispositivo legal que atribua ao promitente comprador a responsabilidade pelo pagamento

*do IPTU e/ou dos tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, sendo irrelevante o fato de se tratar de lote não edificado.*

Quanto ao mérito da irresignação, **é certo que os recorridos possuem o direito potestativo de solicitar a rescisão contratual** (desde que arquem com as consequências de seu talante). No caso em tela, verifica-se o pedido expresso de rescisão contratual, que fora acolhido pelo Egrégio Juízo *a quo*, sem a imputação de responsabilidade à empresa apelante.

Incide no caso concreto os seguintes verbetes deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “***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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. Súmula 2: 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. Súmula 3: Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção***”.

Impossível olvidar que a rescisão foi declarada judicialmente após a iniciativa da parte recorrida, que permaneceu por considerável período de tempo com o lote. Assim, impediu que empresa pudesse vendê-lo a outro interessado, o que embaraça sobremaneira a atividade econômica e o desenvolvimento do empreendimento.

Entendo que compra e venda de lote urbano, negociação vital para o desenvolvimento do país por meio da ocupação do solo, não pode ser relegada a um investimento financeiro, por meio do qual o promitente-adquirente paga parcelas por anos, impede a comercialização do imóvel e, ao seu talante, decide rescindir o contrato e reaver o que pagou com considerável atualização.

Diante das inúmeras desvirtuações do sistema, o Congresso Nacional aprovou a Lei Federal 13.786/2018, o que denota a preocupação com o equilíbrio do mercado imobiliário e visa desestimular a conduta abusiva de consumidores, que pagavam algumas parcelas do lote e, posteriormente, buscavam o Judiciário para reaver o dinheiro com juros e correção monetária.

Todavia, atento à jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Turma Julgadora, **entendo que não é possível a exigência de “fruição do imóvel”, pois se trata de lote sem construção.** Inexiste motivo concreto que justifique indenização suplementar (fruição), na medida em que já fora deferida a aludida retenção de valores para remunerar a posse exercida pelos compradores no período.

Com relação à multa compensatória, conforme já mencionado, este órgão colegiado tem entendido pela impossibilidade de cumulação com a aludida retenção. Referido valor, que permanece em poder da vendedora, é destinado a amortizar as perdas e danos ordinários, ao passo que a empresa, no caso em tela, deixou de produzir provas concretas sobre outros efetivos prejuízos. Assim, não vislumbro qualquer motivo para dissentir da conclusão do Magistrado sentenciante, que decidiu em consonância à jurisprudência desta Turma.

Em abono, vide precedentes desta Colenda Câmara:

*COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de parcelas pagas – Sentença de parcial procedência – Inconformismo da ré – Incidência do CDC e das normas aplicáveis aos compromissos de compra e venda – Desistência do adquirente – Rescisão por culpa da autora – Na pendência da relação contratual, é lícito a qualquer dos contratantes buscar a rescisão do pacto – Aplicação da Súmula 1 desta Corte – Eventuais cláusulas que disponham acerca da impossibilidade de desfazimento do negócio são abusivas e devem ser afastadas, em conformidade com o disposto no artigo 51, inciso IV, do CDC – Incontroverso, portanto, o direito do consumidor ao desfazimento do pacto e à restituição das quantias pagas – Sentença que determinou a retenção de 25% dos valores pagos pela requerente – Abusividade das multas constantes cláusulas 12.1, itens “a”, “b” e “c”, e da 13.1 que imputam*

*penalidade apenas ao comprador, pois que não houve tratamento igualitário para hipótese de inadimplência do vendedor, de modo a garantir a reciprocidade das obrigações entre os contratantes – Cláusula 7ª, parágrafo único da avença que também é abusiva, ao imputar ao comprador a reforma do imóvel na devolução do bem ao vendedor – Além de inexistir comprovação de que houve degradação do imóvel, ele poderá ser revendido a terceiros até mesmo com valor acima daquele constante no contrato entabulado entre as partes, obtendo a loteadora lucro com a revenda – Cláusula 11.4.1 é inaplicável, pois não houve ocupação indevida, por meio da prática de esbulho – Ainda que assim fosse ela é abusiva, tendo o Juízo de origem acertadamente a reduzido para 25% do valor pago, já incluídos as arras ou sinal – Valor pago a título de sinal que corresponde à arras confirmatórias, integrou o preço do bem e também deve ser considerada no limite de retenção de 25%, já que na avença não estava prevista a perda do sinal por arrependimento, hipótese que configuraria arras penitenciais – Aplicabilidade ao caso das disposições do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18 – Restituição que deve ocorrer em parcela única – Aplicação da Súmula nº 02 desta Corte – Considerando que a autora está adimplente com relação às prestações, ao condomínio e ao IPTU, descabida a cobrança de taxa de fruição (ou ocupação), que funciona como um aluguel pela utilização do bem sem a correspondente contraprestação, o que não é hipótese dos autos – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1029633-22.2022.8.26.0405; Relator (a): Hélio Marquez de Farias; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/06/2024; Data de Registro: 03/06/2024)*

*AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. Sentença de parcial procedência que resolveu o contrato celebrado entre as partes, por culpa dos autores, condenando os réus à restituição dos valores pagos, de uma só vez, descontada a multa de 20% sobre esse total e encargos inerentes à posse. Recursos dos réus. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Alegação dos réus. INADMISSIBILIDADE. Fundo de investimentos e Empreiteira que fazem parte da cadeia de fornecedores, o que impõe o dever obrigacional, nos termos do código de defesa do consumidor SUSPENSÃO DO FEITO NOS TERMOS DO TEMA Nº 1095. INADMISSIBILIDADE. Considerando que a alienação fiduciária não foi formalizada entre as partes, não é o caso de aplicação da Lei nº 9.514/1997 ou de submeter a lide ao Tema nº 1.095 do STJ. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ADMISSIBILIDADE E DEVOLUÇÃO DOS VALORES DE FORMA PARCELADA. ADMISSIBILIDADE EM PARTE. O C. Superior Tribunal de Justiça entende que, na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, o percentual de retenção pelo*

*vendedor das parcelas pagas pode ser estabelecido entre 10% e 25%. Cabível a fixação do percentual de retenção em 25%, patamar este que atende adequadamente os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Restituição deve ser feita de uma só vez. Aplicação das súmulas 01 e 02 do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo. TAXA DE OCUPAÇÃO. DESCABIMENTO. Não se observa, in casu, a efetiva fruição do lote adquirido pelos apelados, nem seu aproveitamento, por meio da construção de edificação. Dessa forma, não há prejuízo da ré que justifique a incidência de uma indenização nesse sentido. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1018359-67.2021.8.26.0576; Relator (a): Israel Góes dos Anjos; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2023; Data de Registro: 25/08/2023)*

*Imóvel – Compra e venda – Rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel (Lote/Terreno) – Loteamento – Rescisão motivada pelo inadimplemento do compromissário comprador – Indenização pela fruição do imóvel – Taxa de fruição – Ausência de provas do uso efetivo pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico – Ônus da ré – Art. 373, II, do CPC – Descabimento – Pretensão não acolhida – Sentença mantida – RITJ/SP, artigo 252 – Assento Regimental nº 562/2017, art. 23 – Majoração dos honorários recursais – Art. 85, §11, do CPC – Cabimento. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1023679-98.2021.8.26.0576; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavasio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2022; Data de Registro: 28/07/2022)*

*Imóvel – Compra e venda – Rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel (terreno/lote), – Loteamento – Rescisão motivada pelo inadimplemento do compromissário comprador – Código de Defesa do Consumidor – Aplicabilidade – Impossibilidade de obstar a restituição de valores nos contratos de compra e venda de bem imóvel ou nas alienações fiduciárias em garantia – Incidência do artigo 53 do CDC – Não aplicação da Lei nº 13.786/2018, que alterou às Leis 4.591/64 e 6.766/79, acrescentando o artigo 35-A – Pacto firmado antes de sua vigência – Devolução dos valores pagos – Possibilidade – Assegurada a retenção de percentual – Inteligência dos enunciados das Súmulas nº 543 do STJ e nº 1, 2 e 3 do TJSP – Observância da jurisprudência do STJ, que admite a flutuação da retenção entre os valores de 10% e 25% dos valores pagos, conforme a peculiaridade do caso – Peculiaridade (singularidade) relativa à questão de fato – Percentual de retenção estabelecido pela r. sentença em 10% dos valores pagos pela parte autora – Montante que se mostra suficiente para fazer frente às despesas administrativas e*

*demais prejuízos – Pretensão do aumento do percentual de retenção afastada – Indenização pela fruição do imóvel (taxa de fruição) – Ausência de provas do exercício da posse pelo réu, bem como ausente do uso efetivo pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico – Descabimento – Correção monetária desde o desembolso – Juros de mora – Fluência a partir do trânsito em julgado – Observância aos precedentes do STJ – Tributos e encargos incidentes sobre o imóvel – IPTU – Obrigação "propter rem" – Responsabilidade solidária do proprietário e do possuidor – Pagamento devido pelo compromissário adquirente durante o tempo de posse – Apuração do valor devido se houver, em sede de liquidação de sentença permitida a compensação – Código Civil artigo 368 - Adequação da r. sentença nesse ponto – Pretensão acolhida. Honorários advocatícios decorrentes da sucumbência regularmente arbitrados em desfavor da ré observado o princípio da causalidade – Fixação da verba honorária devida ao patrono dos autores já estabelecida no percentual mínimo legal – Redução descabida – Pretensão não acolhida. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1001765-36.2021.8.26.0201; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavisio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 3ª Vara; Data do Julgamento: 09/05/2022; Data de Registro: 09/05/2022)*

Com relação aos encargos moratórios, irretocável a conclusão do Egrégio Juízo *a quo*. Verifica-se que a fundamentação e o dispositivo são paráfrases do Código Civil, especificamente quanto à aplicação de índice previsto no contrato (de acordo com a norma impositiva do art. 389 do aludido diploma). A utilização da Selic também deriva de lei e, apesar da argumentação da recorrente, não cabe a negativa à vigência da legislação, pois os julgados invocados são anteriores à alteração do Código Civil.

No tocante à sucumbência, os ônus foram repartidos de forma proporcional e não há motivo para alteração. Com efeito, diante da necessidade de acionamento do Poder Judiciário, pela ausência de avença extrajudicial, não se pode condenar exclusivamente os autores com base no princípio da causalidade. Pelo impasse anterior, originado pela vontade de ambas as partes em não entabular um acordo, a demanda surgiu como estritamente necessária.

Neste sentido:

*APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. LOTE DE TERRENO. Ação ajuizada pela compromissária compradora pleiteando a rescisão do contrato por ausência de condições financeiras para arcar com as parcelas ajustadas. Parcial procedência na origem, rescindindo-se o contrato nos exatos termos previstos contratualmente. Inconformismo da ré. RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL, IPTU E COMISSÃO DE CORRETAGEM. Em primeiro grau, o D. Magistrado rescindiu o contrato, autorizando à ré a promover todas as retenções previstas contratualmente, a saber: cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato, encargos moratórios, valores cobrados a título de corretagem e débitos de IPTU, com exceção apenas dos valores pagos a título de taxa de fruição, uma vez que o houve a aquisição de lote, inexistindo prova de que a autora tenha realizado qualquer benfeitoria. Provimentos almejados com o recurso já obtidos em primeiro grau. Inexistência de interesse recursal do apelante. Recurso não conhecido, neste capítulo. INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Descabimento. Compra e venda de lote de terreno. Lote não edificado. Precedentes do E. STJ. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Distribuição dos encargos sucumbenciais em primeira instância que se harmoniza com o princípio da causalidade, pois o pleito ressarcitório formulado pela demandante prosperou, ainda que em parte, e, por isso, também decaiu a ré, ora apelante. Sucumbência inalterada. Deixo de majorar os honorários sucumbenciais em desfavor da recorrente, porque arbitrados em primeiro grau em valor superior ao que seria o percentual máximo. RECURSO NÃO PROVIDO, na parte conhecida. (TJSP; Apelação Cível 1008980-95.2023.8.26.0297; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025)*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Propositura da ação pelo promitente comprador, com fundamento em dificuldades financeiras para adimplir as obrigações. Matéria sujeita à incidência da Lei do Distrato e do CDC. Direito de retenção fixado em 20% das prestações pagas. Manutenção, no caso, porque a apuração que tem por base montante correspondente a 10% do valor do contrato, se mostra, no caso, abusiva. Inteligência do artigo 51, inciso IV, do CDC. Precedente desta E. 10ª Câmara de Direito Privado. Princípio da causalidade que não se aplica ao caso. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000130-12.2024.8.26.0396; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Novo Horizonte - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por força no disposto no art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, c/c os Temas 1.076 e 1.059 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, majoro os honorários devidos pela requerida, que passam a corresponder a 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, conforme fixação de fls. 244, alínea “a” do item 2.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

**ERNANI DESCO FILHO**  
**RELATOR**