



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344319

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1124924-23.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado ALEXANDRO SHINZATO DA HORA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1124924-23.2024.8.26.0100.

Apelante: **Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Apelado: **Alexandro Shinzato da Hora.**

Comarca: São Paulo - 24ª Vara Cível - Foro Central Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Cláudio Antonio Marquesi.**

V O T O Nº. 13541

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO ESTABELECIDO ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI DO DISTRATO. RESTITUIÇÃO DE 80% DAS PARCELAS VERTIDAS. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DAS DESPESAS COM A COISA DURANTE O PERÍODO EM QUE SE ESTENDEU A POSSE. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE DE TERRENO QUE NÃO CONSTA TER SIDO EDIFICADO. PRECEDENTES. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

1. Na esteira de precedentes do e. STJ, a quantia correspondente a 20% das parcelas vertidas é adequada para remunerar os custos administrativos envolvendo a contratação, cabendo, em contrapartida, restituição de 80% do referido montante, corrigido de cada desembolso e acrescido de juros desde o trânsito em julgado.
2. Quanto aos encargos da coisa, como é o caso do IPTU e da taxa de manutenção, correm por conta do adquirente desde a imissão na posse até a citação, permitida a retenção da quantia a ser restituída aos autores, mediante prova de desembolso.
3. A taxa de fruição é indevida, visto que o lote foi comercializado sem edificação. Precedentes do STJ.
4. Recurso parcialmente provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** contra a r. sentença de fls. 208/215, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual que lhe promove **ALEXANDRO SHINZATO DA HORA**, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES

os pedidos, nos termos do art. 487, I do CPC, para confirmar a liminar e (i) declarar rescindido o instrumento particular de promessa de compra e venda; (ii) condenar a ré à restituição de R\$ 98.492,51, a título de pagamento do imóvel, com retenção de 20%, corrigido desde o desembolso pela tabela do TJ SP e com juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, que deverá ser pago em uma única parcela. Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85 do CPC, cabendo metade para cada patrono.

Alega a recorrente que a retenção de 20% do valor pago é irrisória, devendo prevalecer as penalidades contratuais dispostas no contrato, incluindo taxa de fruição e desconto de débitos decorrentes da posse do lote como IPTU, as taxas de conservação e contribuições ao fundo de melhoramentos de responsabilidade do comprador, como autoriza o art. 32-A da Lei 6.766/79.

Apelação tempestiva, preparada e com contrarrazões (fls. 239/242).

É o relatório.

2. Consta do pedido inicial que o autor não tem mais condições de adimplir o contrato em vigor e pretende sua resolução, bem como a devolução dos valores pagos por lote de terreno. O autor alega que essa cláusula é abusiva, pois resulta na perda de expressiva do valor pago e argumenta que a taxa de uso só pode ser cobrada quando há efetivo benefício econômico, mas no caso em questão, apenas um terreno vendido e nunca utilizado. A ré apresentou contestação, alegando que a cláusula 13 deve ser aplicada, pois está em conformidade com a nova Lei do Distrato, a qual abrange os efeitos pendentes de contratos firmados antes de sua vigência. Argumenta que é possível cobrar uma taxa de uso, pois o imóvel estava disponível para o autor.

Inicialmente, ressalte-se que o contrato foi celebrado em

18/12/2018 (fls. 33/41), antes da vigência da Lei 13.786/18, daí não se aplicar o regramento previsto no art. 32-A da Lei 6.766/79, restando apreciar o pedido subsidiário veiculado na contestação para cumprimento da cláusula 13 da avença.

Na esteira de precedentes do E. STJ (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022; 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), a quantia correspondente a 20% das parcelas vertidas é adequada para remunerar os custos administrativos envolvendo a contratação, cabendo, em contrapartida, restituição de 80% do referido montante, corrigido de cada desembolso e acrescido de juros desde o trânsito em julgado.

Quanto aos encargos da coisa, como é o caso do IPTU e a taxa de conservação e melhoramentos, correm por conta do autor desde a imissão na posse até a citação, cabendo reembolso (ou retenção) das quantias desembolsadas, corrigidas desde então, mediante prova de desembolso.

Por fim, a taxa de fruição é indevida, visto que o lote de terreno foi comercializado sem edificação. Nesse sentido são os precedentes desta C. Corte em casos parelhos:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E DANOS MORAIS – Parcial procedência – Insurgência das partes – RECURSO DA AUTORA – Insurgência contra a determinação de pagamento de taxa de fruição – Cabimento – Descabe a condenação da parte ao pagamento dessa taxa, porque se trata de terreno (lote) adquirido originalmente sem edificação, que possibilitasse efetivo uso e fruição pelo comprador – Impossibilidade de aplicação da cláusula 13.1 – Requerida que deverá devolver a totalidade dos valores pagos pela autora, de uma só vez, nos termos da Súmula nº 2 desta Corte, observada a retenção de 20% dos valores

pagos, por se mostrar percentual razoável no caso – Ausência de comprovação, pela requerente, do pagamento do IPTU relativo ao ano de 2015 – Negativação realizada pelo Município de Paranapanema, e não pela ré, não havendo que se falar em danos morais – RECURSO DA RÉ – Insurgência quanto à base de cálculo fixada pela sentença – Descabimento – Constatou no instrumento de rescisão do primeiro contrato, a transferência de crédito no valor de R\$15.209,40, ficando mantida a base de cálculo fixada na origem – RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E DESPROVIDO O DA RÉ (TJSP; Apelação Cível 1009834-09.2020.8.26.0002; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2021; Data de Registro: 20/09/2021).

APELAÇÃO CÍVEL – Compra e venda de lote sem edificação – Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantia paga – Sentença parcialmente procedente – Inconformismo de ambas as partes – Acolhimento parcial – Não incide o Tema Repetitivo 1095 do C. STJ, porque o caso dos autos versa sobre resilição e o contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia não foi registrado na matrícula do imóvel – Taxa de retenção reduzida para 20% do valor efetivamente quitado – Correção monetária desde o desembolso e juros de mora contados do trânsito em julgado (Tema 1002 do C. STJ) (TJSP; Apelação Cível 1029381-25.2021.8.26.0576; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2023; Data de Registro: 16/02/2023).

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Inadimplência pelo comprador. Sentença de parcial procedência condenou a autora a restituir 90% dos valores pagos pelo comprador, descontados eventuais valores em aberto a título de despesas propter rem (IPTU, taxa de condomínio, etc). Insurgência da autora. Pleiteia a majoração do percentual de retenção, a incidência de taxa de fruição do imóvel e a fixação do termo inicial dos juros de mora com o trânsito em julgado. JULGAMENTO. Direito de retenção do vendedor deve se dar sobre os valores efetivamente pagos, sob pena de abusividade. Valor suficiente para custeio das despesas administrativas, considerando o pagamento de mais de quarenta parcelas de financiamento. Entendimento em conformidade com a jurisprudência do E. STJ e desta C. Câmara. Afastado o pedido de cobrança da taxa de fruição. Cláusula abusiva, nos termos da legislação consumerista. Terreno sem edificação, que não sofreu efetiva ocupação ou trouxe qualquer proveito econômico ao adquirente. Ao

contrário, a natural valorização dos bens imóveis é vantagem da requerida, que recebe o bem de volta para comercialização. Acolhimento quanto à modificação do termo inicial dos juros de mora, que não deve ser a notificação extrajudicial do comprador inadimplente para pagamento, mas sim o trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato. Sentença parcialmente. Recurso provido em parte (TJSP; Apelação Cível 1020124-64.2021.8.26.0482; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2023; Data de Registro: 12/06/2023).

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. Inaplicável, ao caso, a Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária). Percentual de retenção devido e proporcionalmente fixado, para custeio de despesas operacionais. Lote não edificado que afasta taxa de fruição. Sentença mantida. Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1000388-17.2022.8.26.0291; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2023; Data de Registro: 26/05/2023).

O recurso da ré, do exposto, é provido em parte, mantendo-se a rescisão unilateral do contrato, bem como o percentual de retenção, permitida a compensação de despesas com a coisa relativa ao período pelo qual se estendeu a posse sobre o terreno, sem a indenização por fruição e mantida a sucumbência recíproca.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento parcial ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator