



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346237

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001019-17.2023.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante SETPAR MIRASSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., é apelado FABIANA GRAZIELE RIBEIRO.

ACORDAM, em 35ª 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 Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001019-17.2023.8.26.0358

Apelante : Setpar Mirassol Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda..
Advogados : Eduardo Silva Madlum (Fls: 81) e outro.
Apelado : Fabiana Grazielle Ribeiro.
Advogado : Rodrigo Manzano Sanchez (Fls: 19).
Comarca: Mirassol
Voto nº 21772
algm

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual com restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência para declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes e determinar à requerida a restituição, em parcela única, dos valores pagos pela requerente, autorizada a retenção de 25%, além de eventuais encargos não adimplidos de IPTU e outras obrigações “*propter rem*”. **Inconformismo da empresa requerida.** Compra e venda de lote (terreno). Taxa de fruição. Pretensão de aplicação de taxa de fruição no valor correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato pelo tempo de ocupação do bem. Ausente comprovação de efetiva utilização. Conforme entendimento do STJ, tendo em vista que se trata de terreno não edificado não é cabível a incidência de taxa de fruição. Entendimento desta Colenda Câmara de que o percentual de retenção de 25% fixado na r. sentença já engloba a pretendida taxa de fruição. **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 123/126) que, em sede de ação de rescisão contratual com restituição de valor pagos, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: **a)** declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes; e **b)** determinar à requerida a restituição, em parcela única, dos valores pagos pela requerente, autorizada a retenção de 25%, além de eventuais encargos não adimplidos de IPTU e outras obrigações “*propter rem*”. Ademais, tendo em vista que a rescisão, fruto do exercício de direito potestativo, se deu a pedido da parte autora, a incidência dos juros de mora somente se dará depois do trânsito em julgado, no importe de um por cento ao mês, nos termos do art. 406 do Código Civil, combinado com art. 161, §1º, do Código Tributário Nacional. Já a correção monetária incide a partir do desembolso, pois é

mera recomposição do poder de compra e não acréscimo. No mais, foi determinado que as partes deverão ratear a taxa judiciária, as despesas processuais, com incidência de juros legais de 1% ao mês, além de correção monetária de acordo com a Tabela Prática do TJSP, a partir de cada desembolso e honorários advocatícios, arbitrados equitativamente em 10% do valor da condenação para a ré e 10% do valor da diferença da pretensão autoral, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil. Ressalvados os benefícios da gratuidade que se aplicam somente para a parte autora.

Irresignada, **recorre a empresa requerida** (fls. 129/143), objetivando, em síntese, que a apelada seja condenada ao pagamento de taxa pelo tempo de ocupação do bem. Argumenta que transferiu a posse direta do imóvel à compradora, ora apelada, que poderia usar, fruir e dispor do bem da forma que melhor lhe aprouvesse e que a recorrida deteve a posse do imóvel desde 16/12/2018, pouco mais de 5 anos, portanto, deve pagar indenização em virtude da privação do bem da apelante, bem como que a não consideração da fruição para fins de abatimento dos valores devidos causará prejuízos financeiros irreparáveis à empresa.

Além disso, defende que a Súmula n. 1 deste E. Tribunal de Justiça possibilita a retenção de parte do valor a título de compensação pelos gastos, sem prejuízo da fixação de indenização pelo tempo de ocupação, reputando evidente que a ocupação do lote, independentemente, de ter sido ou não realizada construção, traduz perda para a apelante, que ficou impossibilitada de usar, gozar e dispor do terreno. Destarte, a taxa de fruição deve contemplar todo o período que a apelada esteve na posse do imóvel até a efetiva restituição do bem, salientando que enquanto vigente o contrato a recorrida pode utilizar da estrutura do loteamento, dotado em completa área de lazer, conforme fotografias apresentadas, logo, ainda que não edificado o lote, fato é que durante a vigência do contrato a requerente se utilizou das áreas comuns, sendo devida a fruição do imóvel. Desse modo, requer a reforma da r. sentença, condenando a apelada ao pagamento de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor atualizado do contrato pelo tempo de ocupação do bem e, consequentemente, a alteração do ônus sucumbencial.

Sem apresentação de contrarrazões.

É o relatório.

Denota-se dos autos que as partes celebraram em 16/12/2018 compromisso de compra e venda do lote 09, Quadra 34, localizado no loteamento Setlife Mirassol I, no Município de Mirassol/SP, matrícula nº 60.318, pelo valor de R\$ 226.782,50, que seria pago de forma parcelada, conforme contrato apresentados às fls. 22/37.

Nesse contexto, aduzindo não possuir mais condições de arcar com as prestações do contrato, a autora propôs a presente ação objetivando a rescisão do contrato.

Inicialmente, como bem reconhecido na r. sentença, consigno que inaplicável ao caso a Lei do Distrato, Lei 13.786/2018, uma vez que o contrato celebrado entre as partes ocorreu antes da sua vigência, qual seja 27 de dezembro de 2018.

Pois bem.

Em que pese todo o esforço argumentativo da apelante, não havia mesmo que se condenar a autora ao pagamento de taxa de fruição, uma vez que, no presente caso, o contrato teve por objeto lote de terreno não edificado e, nesse sentido, entende o Superior Tribunal de Justiça que *“é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa”* (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).

Ademais, irrelevante a alegação de existência de estrutura de lazer no loteamento, pois não alteram a conclusão de que se trata de aquisição de lote de terreno, sem comprovação de ocupação pela autora.

De mais a mais, é assente o entendimento nesta Colenda Câmara

que, tendo em vista a ausência de edificação ou de destinação econômica do imóvel, o percentual de retenção de 25% dos valores adimplidos, conforme fixado na r. sentença, engloba, inclusive, a pretendida cobrança de taxa de fruição.

A propósito:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS E RESTITUIÇÃO DE VALORES – Aquisição de terreno – Rescisão do contrato por iniciativa do comprador - Devolução das parcelas - Retenção de 25% do total pago, pela vendedora – Pertinência – Percentual que engloba, inclusive, taxa de fruição – Dedução do IPTU – Termo inicial – Conclusão das obras essenciais de infraestrutura do empreendimento - Distribuição do ônus de sucumbência – Adequação - Ação parcialmente procedente – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1003572-73.2023.8.26.0637; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS – Rescisão contratual por culpa dos compromissários-compradores (Autores) – Cabível a devolução de 90% dos valores pagos – Razoável a fixação de taxa de fruição em 0,5% do valor do contrato por mês de fruição do lote – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para declarar a rescisão do contrato e condenar a Requerida à restituição de 90% dos valores pagos, deduzida a taxa de fruição em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de fruição do lote – Inaplicável o disposto na Lei número 13.786/18 (contrato anterior à vigência daquela lei) – Razoável a fixação do percentual de retenção em 25% da quantia paga (conforme atual orientação do Superior Tribunal de Justiça), já incluída a taxa de fruição do imóvel – Redistribuição das verbas de sucumbência – RECURSOS DOS AUTORES E DA REQUERIDA PARCIALMENTE PROVIDOS, para condenar a Requerida à restituição de 75% dos valores pagos pelos Autores (em parcela única) e para afastar a dedução da taxa de fruição do imóvel, arcando a Requerida com 2/3 das custas e despesas processuais (arcando os Autores com a parcela remanescente) e fixados os honorários advocatícios dos patronos das partes em 10% do valor da condenação, com igual rateio
(TJSP; Apelação Cível 1058972-95.2022.8.26.0576; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Contrato firmado antes da vigência da Lei 13.786/18. Resilição unilateral por iniciativa do compromissário comprador. Súmula 1 do TJSP. Restituição imediata e parcial das parcelas pagas. Súmula 2 do TJSP. Tema Repetitivo 577 do STJ. Súmula 543 do STJ. Abandono do percentual flutuante de 10% a 25%, com adoção do percentual fixo de retenção de 25%, englobando todas as indenizações eventualmente devidas ao comprometente vendedor pela ruptura do contrato por culpa do compromissário comprador. Taxa de fruição. Lote de terreno não edificado. Impossibilidade de cobrança.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*Jurisprudência do STJ. Honorários advocatícios sucumbenciais bem fixados
Sentença mantida. Recursos não providos.
(TJSP; Apelação Cível 1000643-85.2022.8.26.0222; Relator (a): Gilson
Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro
de Guariba - 2º Vara Judicial; Data do Julgamento: 02/10/2023; Data de
Registro: 02/10/2023)*

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença.

No mais, restando integralmente improvida à apelação da parte requerida, por força do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ainda que não apresentada contrarrazões, os honorários advocatícios fixados na r. sentença ficam majorados para 15% do valor atualizado da condenação.

Por fim, insta observar que os índices de correção monetária e dos juros de mora fixados na r. sentença ficam mantidos até **29/08/2024** e, a partir de **30/08/2024**, diante da vigência da Lei 14.905/2024, a correção monetária será pelo IPCA e os juros moratórios pela Taxa Selic com dedução do índice de atualização monetária (IPCA) (artigo 389, parágrafo único c/c o artigo 406 e seus parágrafos do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905/2024).

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora