



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347344

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008455-23.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado SETPAR JUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelada/apelante CAROLINE VICENTE DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento a recurso da autora e deram parcial provimento a recurso da ré. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), MARIA LÚCIA PIZZOTTI E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CARLOS RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1008455-23.2021.8.26.0576

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 5ª VARA CÍVEL

**APELANTES/APELADAS: SETPAR JUMI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A (ré); CAROLINE VICENTE DE OLIVEIRA (autora)**

SENTENÇA: JUÍZA DE DIREITO LUCIANA CONTI PUIA

EMENTA:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. Lote de terreno, com edificação construída pela autora. Abordagem de promitente, compradora, para resilir o vínculo (desistência do negócio). Juízo de parcial procedência. Apelo da ré, provido em parte. Recurso da autora, a que se nega provimento.

VOTO Nº 53.666

RELATÓRIO

Direitos e obrigações relacionados à promessa de venda e compra de bem imóvel, abordagem de promitente, compradora, para resilir o vínculo (desistência do negócio), juízo de parcial procedência (fls. 224/227), as partes apelaram.

Ordem de interposição, ré questiona condenação por benfeitorias. Ainda, invoca modificação da base de cálculo de taxa de fruição e impugna disciplina de acessórios (juros, correção monetária e honorária de sucumbência).

Autora, perquire alcance de retenção de valores, arguindo remanesça limitada a vinte por cento. Ainda, questionando cobrança de taxa de fruição do imóvel, batendo-se pela ampliação do alcance condenatório, para compensar benfeitorias, ademais à consideração de honorária de sucumbência.

Resposta recursal, a fls. 305/312.

FUNDAMENTAÇÃO

Promessa de venda e compra de bem imóvel, perfeitamente plausível encaminhar a resilição do vínculo, com a restituição de valores pagos, à proporção de setenta e cinco por cento, com vinte e cinco por cento retidos pela promitente, vendedora, bastante para compensar despesas administrativas, reembolso a ser providenciado com correção monetária, pela Tabela Prática deste Tribunal, das datas dos respectivos pagamentos.

Lote de terreno, com edificação construída pela autora, afigura-se correta disciplina compensatória, no valor de trezentos e sessenta e sete mil reais, com avaliação presidida por perito (fl. 182).

Taxa de fruição do imóvel, fez-se adequada à espécie, à base de 0,5% do valor do contrato, devidamente atualizado.

Juros de mora, de um por cento ao mês, são devidos desde o trânsito em julgado, também aqueles relacionados ao valor de benfeitoria, observado entendimento do Superior Tribunal de Justiça, assentado em regime de recursos repetitivos (REsp 1.740.911/DF).

Distribuição de encargos de sucumbência, nada a alterar, em hipótese de decaimento recíproco.

DISPOSITIVO

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento a recurso da autora e dou parcial provimento a apelo da ré, nos limites acima explicitados (ponto relativo à disciplina de juros moratórios).**

CARLOS RUSSO
Relator