



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347687

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001720-30.2023.8.26.0082, da Comarca de Boituva, em que é apelante GSP LIFE BOITUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados JOAO CARLOS DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e ROMILDA FELISBERTO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41718

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1001720-30.2023.8.26.0082

COMARCA: BOITUVA

ORIGEM: 2ª VARA

JUIZ(A) DE 1ª INST.: HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS

APTE.: GSP LIFE BOITUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APDOS.: JOAO CARLOS DE OLIVEIRA E OUTRA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. Desistência do negócio pelos compradores. Sentença de parcial procedência. Determinada a devolução de 80% dos valores pagos. Inconformismo da vendedora. Retenção determinada está em consonância com a jurisprudência deste colegiado e atende o objetivo de cobrir eventuais despesas decorrentes da rescisão. Descabida a indenização pelo uso do imóvel, que corresponde a um terreno, sem indício de edificação. Não verificado o exercício efetivo da posse pelos compradores.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 129/133, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA e ROMILDA FELIBERTO DE OLIVEIRA contra GSP LIFE BOITUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que julgou parcialmente procedente o pedido para:

“resolver o compromisso de compra e venda celebrado pelas partes e, via de consequência, reintegrar a requerida na posse do imóvel descrito na inicial, condenando-a a restituir ao autor, de uma só vez, 80% da totalidade dos valores pagos. Os valores a serem restituídos deverão ser

atualizados monetariamente pela Tabela Prática do TJ/SP, desde o desembolso de cada parcela, mais juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da presente sentença.”

Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas no pagamento de metade das custas e despesas processuais, honorários advocatícios, os autores em 20% sobre a diferença entre o valor pleiteado e o valor da condenação e a requerida em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

A requerida apela às fls. 145/157. Sustenta, em síntese, a necessidade de elevação da retenção determinada para o correspondente a 25% das parcelas pagas, sem inclusão da arras, tendo em vista os prejuízos suportados em decorrência da rescisão por culpa exclusiva dos autores, o que estaria em conformidade com o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, acrescido pela Lei nº 3.786/2018. Afirma, também, existir justificativa à condenação no pagamento de indenização pela fruição do imóvel, cuja posse foi entregue aos autores, no momento de assinatura do contrato, salientando o tempo em que ficou impossibilitada de renegociar o imóvel, em razão do inadimplemento.

Recurso tempestivo, com preparo e respondido.

É o relatório.

A ação foi ajuizada sob alegação de que as partes firmaram, em 01/09/2017, contrato de compra e venda de imóvel, mediante o parcelamento do preço, contudo, em razão de dificuldades financeiras, os apelados não conseguiram mais arcar com o respectivo pagamento, motivo pelo qual requereram a rescisão e devolução de 90% dos valores pagos.

A apelante contestou (fls. 83/101). Aduziu, em síntese, a validade do contrato, salientando que não tinha responsabilidade pela rescisão, que, se deferida, tinha direito à retenção de 25% dos valores pagos, conforme previsto no contrato, além das taxas, tributos e indenização pela fruição.

Os apelados não apresentaram réplica e, após manifestações sobre provas, sobreveio a sentença recorrida.

O inconformismo não merece acolhimento.

No caso concreto, os compradores desistiram da manutenção do negócio jurídico firmado entre as partes, portanto, independentemente de eventual inadimplência, podem pleitear a rescisão da avença e receber a restituição de parte dos valores pagos.

Nesse sentido, a Súmula nº 1 deste Tribunal de Justiça:

"O compromissário comprador do 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".

Cabe destacar entendimento sedimentado, pelo Superior Tribunal de Justiça, na Súmula 543:

"Na hipótese de resolução de contrato 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."

Por outro lado, não se aplica, ao caso concreto, a Lei nº 3.786/2018, tendo em vista a anterioridade do contrato em questão à sua vigência.

Com efeito, tendo em vista as especificidades do caso concreto, se mostra razoável e proporcional a retenção de apenas 20% dos valores pagos, conforme determinado na sentença, o que está em consonância com a jurisprudência deste colegiado e atende o objetivo de cobrir eventuais despesas decorrentes da rescisão.

No mais, inexistente justificativa à indenização pela fruição do imóvel, uma vez que corresponde a um mero terreno, sem nenhuma evidência quanto à existência de alguma construção. E, conseqüentemente, não produz nenhum tipo de rendimento ao titular do direito de propriedade. Portanto, a apelante não experimentou nenhum prejuízo durante o período em que vigorou o contrato firmado entre as partes, nem os apelados obtiveram algum benefício.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL NA PLANTA. Ação de rescisão contratual c.c. nulidade de cláusula e devolução de valores pagos. Reconvenção objetivando a condenação do autor à desocupação do imóvel e ao pagamento de taxa de ocupação. Sentença de procedência parcial. Inconformismo de ambas as partes. COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. Cobrança de taxa pelo período em que o autor esteve na posse do imóvel que é descabida. Imóvel que consiste em lote de terreno sem construção, não havendo prejuízo à vendedora em virtude de sua indisponibilidade durante o período em que esteve prometido à venda para o autor. Precedentes deste Tribunal. JUROS MORATÓRIOS. Desfazimento do contrato se deu por culpa do adquirente, e não por inadimplemento da vendedora, sendo descabida a sua condenação ao pagamento de juros de mora a partir da citação. Juros moratórios que devem incidir somente a partir do trânsito em julgado deste acórdão. Precedentes. Sentença confirmada. Sucumbência recíproca. RECURSOS DESPROVIDOS." (TJ/SP, Apelação nº 1034162-03.2015.8.26.0576, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Viviani Nicolau - j. 22/02/2018, grifei).

Em razão do desprovimento deste recurso e apresentação de contrarrazões, os honorários advocatícios devidos pela apelante são elevados para 12% do valor da condenação, os termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator