



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357108

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037380-29.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado SETPAR JUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados/apelantes RODOLFO DE CASTRO FATTORI (JUSTIÇA GRATUITA) e ALINE DE OLIVEIRA FATTORI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao apelo da ré e deram parcial provimento ao apelo dos autores. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 10 de abril de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1037380-29.2021.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto — 3ª Vara Cível

Apelantes/apelados: Setpar Norte Rio Preto
Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda; Rodolfo de Castro
Fattori e Aline de Oliveira Fattori

Juíza: Andressa Maria Tavares Marchiori

Voto nº 36.402

APELAÇÕES. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e indenização por benfeitorias. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência.

PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERAM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Possível o pedido de rescisão contratual. Retorno das partes ao “status quo ante” e restituição, de uma só vez, de parte das parcelas que pagaram. Súmulas 01, 02 e 03, do E. TJSP, e Súmula 543, do C. STJ. Retenção, pela compromissária-vendedora, de 25% das quantias pagas pelos compradores a título de ressarcimento dos encargos e despesas administrativas suportadas em razão do empreendimento. Razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com os parâmetros adotados por esta C. Corte e em consonância com o entendimento do C. STJ.

CORREÇÃO MONETÁRIA que é mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação principal, de sorte que incidirá a partir de cada desembolso.

TAXA DE FRUIÇÃO. Possibilidade. Compromissários-compradores que não controvertem o tempo da posse e a efetiva fruição do imóvel no período. Fixação no importe correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.

INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. Valor que será apurado em fase de liquidação de sentença. Readequação da verba honorária devida pela ré aos I. Patronos dos autores de acordo com o valor atualizado da condenação. Art. 85, § 2º, do CPC. Tema Repetitivo nº 1.076, do C. STJ. Desprovido o apelo da ré e parcialmente provido o apelo dos autores.

Vistos.

Cuidam-se de recursos de apelação

interpostos contra a r. sentença de fls. 251/256, aclarada às fls. 340, que julgou parcialmente procedente a “ação de rescisão (resilição) contratual por denúncia c.c. ressarcimento de quantias pagas e indenização por benfeitorias” proposta por Rodolfo de Castro Fattori e Aline de Oliveira Fattori em face de Setpar Norte Rio Preto Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, *“para declarar resilido o instrumento particular de compromisso de venda e compra sobre o lote 09, da quadra 19 do empreendimento “Residencial SetSul”; e para condenar: a) A RÉ A DEVOLVER AOS AUTORES, de uma só vez, 75% (setenta e cinco por cento) do valor comprovadamente pago, com correção monetária desde cada pagamento segundo a Tabela Prática do Eg. TJSP, mais juros de mora de 1% am (um por cento ao mês) desde o trânsito em julgado; da devolução, autorizo o desconto dos IPTUs até a data da entrega do imóvel à ré, bastando a prova do lançamento em seu nome; b) A RÉ A INDENIZAR OS AUTORES pelas benfeitorias, cujo valor será apurado em cumprimento de sentença, inclusive provisório; c) OS AUTORES A PAGAREM À RÉ o equivalente a 0,5 % ao mês de taxa de fruição referente ao valor do contrato (R\$ 163.358.60) atualizado desde 19/12/2015, a partir de 04/04/2016 e até a reintegração de posse. Dada à sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, pela metade cada um; e aos honorários advocatícios da ex-adversa, que arbitro em R\$ 1.000,00 (mil reais). Observe-se em relação aos autores o parágrafo 3o do art. 98 do CPC, dada a gratuidade de Justiça” (idem).*

Inconformada, apela a ré (fls. 261/272). Sustenta, em síntese, (i) que não há prova das benfeitorias realizadas no imóvel pelos apelados, sendo indevida, inclusive a indenização por acessão, tampouco pelo valor indicado no laudo unilateral de fls. 41/42; (ii) da higidez do pacto (que não foi celebrado por adesão) sem qualquer alegação de vício de consentimento ou prova da abusividade; (iii) a correção monetária deve incidir a partir da distribuição da ação.

Os autores também apelam (fls. 346/355). Pedem, em suma, (a) a restituição de 80% das quantias pagas, sob pena de enriquecimento sem causa da apelada, (b) a reconfiguração da taxa de fruição, calculada sobre o valor nominal do contrato e incidente a partir da data que deixaram de pagar as parcelas por força de liminar (23 de julho de 2021), bem como (c) a readequação da verba honorária para quantia equivalente entre 15% e 20% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Recursos tempestivos (fls. 342), preparado o da ré (fls. 273/274), não preparado o dos autores (justiça gratuita concedida às fls. 48) e respondidos (fls. 356/361 e 365/388).

É o relatório.

Narram os autores que celebraram o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com a ré

no valor de R\$ 163.358,60 (fls. 22/33), com entrada de R\$ 4.577,00 e o restante para pagamento em 180 parcelas iguais e consecutivas de R\$ 882,12, com vencimento todo 10 de cada mês, com início em 10 de março de 2016 (fls. 23).

E, na espécie, incontroverso nos autos que os promitentes-compradores deram causa ao desfazimento do negócio, desinteressados na manutenção do vínculo contratual em virtude da própria condição financeira, superveniente, que já não mais lhes permitiu o adimplemento na forma ajustada.

De qualquer forma, ainda que houvesse inadimplência e a despeito de eventual caráter irretratável do contrato, os compromissários-compradores podem pedir a sua rescisão.

Nesse aspecto, consoante o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça - que se amolda exatamente ao caso em testilha - *“a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)”* (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos”¹.

E com o retorno das partes ao *status quo ante*, os autores fazem jus a restituição, de uma só vez, de parte das parcelas que pagaram.

Nesse sentido os entendimentos sumulados por este Eg. Tribunal de Justiça (nº 01, 02 e 03) e pelo C. Superior Tribunal de Justiça (nº 543):

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 compromissário 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 compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Súmula 543: 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,

¹ STJ, AgInt no AREsp 1948921/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2022, DJe 08/04/2022 (g.n.).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Diante desse quadro, “a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador — que deu causa à rescisão contratual — seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso. Para tanto, devem ser avaliados os prejuízos suportados, notadamente com 'as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador' (REsp n. 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011)²”.

Por conseguinte, em atenção àqueles critérios e sopesando todas as nuances que permeiam o caso em tela, tem-se como bem fixado o *quantum* arbitrado pelo MM. Juízo “a quo”, a título de retenção pela compromissária-vendedora, no importe equivalente a 25% das quantias pagas pelos compradores a título de ressarcimento dos encargos e despesas administrativas suportadas em razão do empreendimento - razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com os parâmetros adotados por esta C. Corte e em consonância com o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça.

² STJ, AgInt no AREsp 1331630/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 28/03/2019, DJe 01/04/2019. No mesmo sentido: STJ, AgRg no AREsp n. 807.880/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 29/4/2016.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O valor será corrigido e acrescido de juros de mora nos exatos termos assentados pela r. sentença de Primeiro Grau.

Isso porque a correção monetária se configura como mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação principal, de sorte que incidirá a partir de cada parcela desembolsada pelos compromissários-compradores.

No que concerne aos juros de mora, estes serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.

Nesse sentido, inclusive, cumpre destacar a tese firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo nº 1.002 (REsp 1.740.911/DF):

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

Outrossim, não prospera a insurgência dos autores no que se refere ao arbitramento da taxa de fruição.

Com efeito, nos termos da Súmula nº 01 deste Eg. Tribunal de Justiça, é possível que a compromissária-vendedora compense do total a ser restituído

aos consumidores, além dos gastos próprios de administração e propaganda, “o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

In casu, os compromissários-compradores não controvertem o tempo da posse e a efetiva fruição do imóvel no período delineado pela D. Magistrada Oficiante: a partir de 04 de abril de 2016, data do alvará de construção, fls. 38, até a data da reintegração da posse do imóvel pela ré (fls. 253, 256, “c”).

Portanto, e adotando-se os parâmetros e critérios desta C. Corte, de rigor o arbitramento da taxa de fruição em favor da ré no importe correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, corrigido na forma como decidido em Primeiro Grau.

Consigna-se, por oportuno, “*que tais verbas, isto é, a taxa de fruição e a retenção de 2[5]% dos valores pagos são de feitos distintos e por isso o cúmulo não retrata 'bis in idem'*”³.

Por conseguinte, se há prova suficiente da realização de obra no imóvel com regular alvará de construção (fs. 38), os autores fazem jus à indenização por benfeitorias, cujo *quantum* será apurado em sede de liquidação de sentença conforme decidido em Primeiro Grau, sendo prematura, neste momento, a discussão a respeito de eventuais valores devidos a esse título.

³ TJSP; Apelação Cível 1021196-60.2020.8.26.0405; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2021; Data de Registro: 21/10/2021.

Ainda, se não há sucumbência da ré quanto ao pagamento de indenização por acessão (fls. 255/256), essa parte do recurso por ela interposto não será conhecida (art. 996, CPC).

Nesse sentido, além do entendimento jurisprudencial supra perfilhado:

*“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição dos valores pagos. Desfazimento do negócio por iniciativa da Autora. **Retenção de 25% dos valores pagos à vendedora. Precedentes da Câmara.** Devolução do restante de uma só vez, com **correção monetária desde o desembolso** e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Parcelas de IPTU e condomínio que devem ser pagas pela compradora no período da posse do imóvel. **Pleito das Requeridas visando a condenação da Autora ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel. Possibilidade. Taxa de ocupação pela privação do capital fixada em 0,5% ao mês do valor do contrato atualizado.** Base de cálculo da indenização que deverá ser corrigida monetariamente e acrescida de juros de mora contados desde a citação. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1000555-86.2020.8.26.0361; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2022; Data de Registro: 29/04/2022) (g.n.).*

*“em>Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual a pedido do compromissário comprador, sem culpa do promitente vendedor. **Devolução de valores assegurada, sendo razoável a retenção de 25% para cobrir as despesas da parte contrária.** (...)”. (TJSP; Apelação Cível*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1009468-07.2021.8.26.0625; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2022; Data de Registro: 12/04/2022) (g.n.).

“Compromisso de compra e venda. Aplicabilidade do CDC. Dissolução por iniciativa do adquirente. Retenção mantida no percentual deliberado na origem, superior inclusive ao usualmente autorizado pela Câmara. **Indenização pelo tempo de fruição. Devolução das parcelas que suprime a causa jurídica da ocupação. Pagamento da taxa de ocupação arbitrada em 0,5% ao mês, na esteira da orientação da Câmara. Correção monetária que deve incidir desde cada desembolso.** Sentença parcialmente revista. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1005691-78.2019.8.26.0400; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2020; Data de Registro: 24/09/2020) (g.n.).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Contradição e obscuridade em relação à taxa de fruição. Vícios sanados. **Taxa de fruição de 0,5% calculada sobre o valor atualizado do contrato. Incidência de correção monetária a partir dos respectivos desembolsos, de acordo com os índices da Tabela Prática do TJSP. Periodicidade mensal da taxa de fruição incidente pelo tempo de posse dos embargantes.** Inexistência de outros vícios no Acórdão. Embargos parcialmente acolhidos, com efeito modificativo”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1021640-31.2021.8.26.0576; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021) (g.n.);

Em arremate, incontroversa a distribuição dos ônus sucumbenciais tal qual estabelecido na origem (50%).

De tal sorte, na forma preconizada pelo artigo 86, *caput*, do Estatuto Processual, as partes suportarão as custas e despesas processuais na fração de suas respectivas sucumbências.

E, considerando o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço (art. 85, § 2º, CPC), e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, além das teses fixadas no julgamento do tema repetitivo nº 1.076 pelo C. STJ⁴, o qual se adota por força da regra elencada pelo art. 927, III, CPC⁵, a parte ré pagará ao(s) I. Patrono(s) dos autores os honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da condenação, já computada a majoração derivada do desprovento integral do apelo da ré (art. 85, § 11, do CPC⁶).

Neste único ponto, dá-se parcial

⁴ “1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil (CPC) – a depender da presença da Fazenda Pública na lide –, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

2) Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo”.

⁵ “Art. 927. Os juízes e os tribunais observarão: (...) III - os acórdãos em incidente de assunção de competência ou de resolução de demandas repetitivas e em julgamento de recursos extraordinário e especial repetitivos”.

⁶ STJ, AgInt no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020; STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

provimento ao apelo dos autores.

Por outro lado, sem impugnação recursal da ré neste ponto e sendo vedada a *reformatio in pejus*, mantém-se a verba honorária fixada em favor do(s) seu(s) I. Patrono(s), sem compensação (§ 14 do art. 85, CPC).

E, em razão do provimento parcial do apelo dos autores, inaplicável ao caso a regra insculpida pelo artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil em favor da requerida.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao apelo da ré e **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo dos autores, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora