



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000361372

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005688-87.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante IMOBILIÁRIA CONCÓRDIA LTDA., são apelados ERIVELTO CORRÊA DE ARAUJO e MARIA HELENA DA SILVA ARAUJO.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Presente: LUCIANA YOSHIKO IKARI, OAB/SP 309845", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1005688-87.2024.8.26.0032

Apelante: Imobiliária Concórdia Ltda.

Apelados: Erivelto Correa de Araújo e outra

Comarca: Araçatuba - 6ª Vara Cível

Magistrado de origem: Marcel Peres Rodrigues

Voto nº 11488

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação interposta contra sentença que declarou rescindido o contrato de compromisso de compra e venda, condenando a requerida a restituir 80% do valor das parcelas pagas, corrigidas e acrescidas de juros, deduzidos débitos de IPTU e taxa condominial. A parte requerida recorreu, pleiteando a correção do valor da causa, a aplicação de taxa de fruição e a inversão do ônus sucumbenciais.

II. Questão em discussão

2. (i) A questão em discussão consiste na correção do valor da causa. (ii) A aplicação de taxa de fruição sobre o imóvel. (iii) A inversão do ônus sucumbenciais.

III. Razões de decidir

3. O valor da causa foi corretamente fixado com base no valor atualizado do contrato, conforme art. 292, II, do CPC, refletindo o proveito econômico discutido.

4. A taxa de fruição é indevida, pois o imóvel é um lote não edificado, sem proveito econômico. A jurisprudência majoritária não reconhece a cobrança em tais casos.

5. A inversão do ônus sucumbenciais não é cabível, pois a sentença de primeiro grau aplicou corretamente o princípio da sucumbência, condenando a parte vencida.

IV. Dispositivo e tese

5. **RECURSO DESPROVIDO.** *Tese de julgamento:* 1. O valor da causa deve refletir o proveito econômico integral. 2. A taxa de fruição não se aplica a imóveis não edificados. 3. A correta aplicação do princípio da sucumbência deve ser mantida.

Legislação Citada: CPC, art. 85, caput; art. 85, §2º; art. 292, II.

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp nº 1075542 SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, T3, j. 10.06.2019, DJe 14.06.2019; TJ-SP, AI nº 0101114-31.2013.8.26.0000, Rel. Carlos Alberto Garbi, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 13.08.2013, DJe 16.08.2013; STJ, AgInt no REsp nº 2060756 SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, T3, j. 05.06.2023, DJe 09.06.2023; TJSP, Apelação Cível nº 1001288-79.2024.8.26.0048, Rel. Corrêa Patiño, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 23.01.2025, DJe 23.01.2025.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 201/209) que assim dispôs:

Ante o exposto e considerando o mais que dos autos consta, confirmando a tutela de urgência concedida a fls. 72/73, JULGO PROCEDENTES os pedidos para declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes e condenar a requerida a restituir aos requerentes 80% do valor das parcelas efetivamente pagas, corrigidas monetariamente pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça desde cada desembolso e acrescidas de juros legais a partir do trânsito em julgado desta sentença, deduzidos dessa quantia os débitos de IPTU e taxa condominial em aberto, com fatos geradores até a data da rescisão, apurando-se o valor devido em sede de liquidação de sentença. Por conseguinte, JULGO EXTINTO o processo, nos termos do artigo 487, I, do CPC. Por ter a parte requerente sucumbido em parte mínima do pedido, arcará a parte requerida com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro, com fulcro no artigo 85, §2º do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor da condenação.

A apelante Imobiliária Concórdia Ltda. recorre (**fls. 232/246**) requerendo a reforma da sentença, para: **(I) Determinar a correção do valor dado à causa, bem como que seja determinada a restituição das custas e despesas processuais paga à maior para apresentação do presente recurso; (II) Arbitrar em favor da ora apelante taxa de fruição (privação do imóvel), no percentual de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor do contrato atualizado, contados desde o início da posse exercida pelos apelados (19/08/2014 – fls. 12 e fls. 137/140) até o trânsito em julgado da decisão que rescindir o contrato de promessa de compra e venda, com incidência de juros moratórios e correção monetária; (III) Inversão dos ônus sucumbenciais em face dos apelados, integralmente. Contrarrazões (fls. 263/275).**

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

I – Quanto ao valor da causa

O valor da causa foi corretamente fixado pela sentença com base no valor total atualizado do contrato. Isso porque, conforme entendimento consolidado na legislação e na jurisprudência, o valor da causa em demandas como esta deve refletir o proveito econômico discutido no processo. Nesse sentido, o valor do contrato atualizado é o parâmetro que melhor representa a controvérsia.

O critério utilizado pela sentença está em conformidade com o art. 292, II, do CPC, que determina que o valor da causa em ações que versem sobre cumprimento de contrato seja calculado com base no proveito econômico integral buscado. Trata-se de regra objetiva que não admite redução do valor da causa para abranger apenas parcelas quitadas, como pretende a apelante, pois a

pretensão principal formulada pela parte autora é a rescisão do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, assim apenas como consequência do almejado desfazimento do pacto, terá lugar a restituição das quantias porventura pagas.

No caso em análise, a sentença corretamente fixou o valor da causa em R\$199.053,88 (cento e noventa e nove mil e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavos), que corresponde ao valor atualizado do contrato com base nos índices de correção previstos no próprio instrumento contratual. Esse critério respeita a essência do litígio, uma vez que o contrato de promessa de compra e venda em discussão possui como objeto o imóvel descrito nos autos, cujo valor total contratado foi originalmente fixado em R\$170.140,00 (cento e setenta mil e cento e quarenta reais), mas que, devidamente corrigido, alcançou o montante apontado.

Nesse sentido, com suas devidas particularidades:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO. VALOR DA CAUSA. VALOR DO CONTRATO. PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Não viola o artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015 nem importa em omissão a decisão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente. 3. O valor da causa em que se pretende a rescisão contratual é o do próprio contrato. Precedentes. 4. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelo tribunal de origem acerca da necessidade de prévia notificação para a rescisão do contrato demandaria a interpretação de cláusula contratual, procedimento vedado pela Súmula nº 5/STJ. 5. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1075542 SP 2017/0067579-3, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 10/06/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/06/2019)

Agravo de instrumento. ação de rescisão contratual. determinação de emenda da petição inicial, para correção do valor da causa. valor do contrato a ser rescindido que serve de referência econômica à demanda. restituição dos valores pagos que é mera consequência do desfazimento do negócio. O art. 292, inc. II, do CPC estabelece que, na ação que vier a discutir a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor da causa corresponderá ao valor do contrato ou de sua parte controvertida. a pretensão principal formulada pela autora é a rescisão do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes. e, apenas como consequência do almejado (e eventual) desfazimento do pacto, terá lugar a restituição das quantias porventura pagas. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2148141-87.2024.8.26.0000; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. CUMULAÇÃO DE PEDIDOS NÃO VERIFICADA. NECESSIDADE DE SE OBSERVAR O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. 1. O valor da causa deve corresponder ao benefício patrimonial pretendido, razão pela qual os pedidos eventualmente cumulados pelo autor na inicial devem ser somados ao valor do contrato, consoante disposto no art. 259, inc. II, do Código de Processo Civil. 2. Verificando-se que os demais pedidos da agravada caracterizam efeitos do desfazimento do compromisso de compra

e venda celebrado, e, assim sendo abrangidos pelo pedido de resolução do contrato, não era o caso de soma dos pedidos para definição do valor da causa. Conforme definido pelo legislador no art. 259, V, do CPC, é o valor do contrato que representa o proveito econômico da parte em demanda dessa natureza. 3. A decisão impugnada, todavia, comporta pequena correção. A agravada ajuizou a ação de resolução de contrato em janeiro de 2013, mas atribuiu à causa o valor do contrato à época da sua celebração, ou seja, mais de uma década antes. O correto valor da causa, portanto, deve corresponder ao valor atualizado do preço até a data do ajuizamento da ação. Recurso provido em parte para acolher parcialmente a impugnação e determinar a retificação do valor da causa, que deve corresponder ao valor atualizado do contrato. (TJ-SP - AI: 01011143120138260000 SP 0101114-31.2013.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 13/08/2013, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/08/2013)

Assim, o pedido da ré não está em conformidade com a norma processual expressa no Código de Processo Civil. O fato de ter recolhido o preparo com base no valor do contrato, observando a regra processual, não configura qualquer prejuízo. A requerida fez uso do Poder Judiciário, exercendo seu direito constitucional de acesso à Justiça para defender uma tese que considerava plausível, arcando com as custas conforme a legislação vigente. Dessa forma, sua pretensão carece de fundamento.

Além disso, a retenção de 20%, defendida pela apelante como justificativa para recalcular o valor da causa, não encontra respaldo legal para ser aplicada nessa fase processual. Tal percentual, quando aplicável, é discutido apenas no mérito e não interfere na definição do valor da causa, que deve abranger o valor do contrato.

Dessa forma, resta claro que o valor atribuído à causa pela sentença está correto e deve ser mantido, sendo inacolhível a pretensão da apelante de reduzi-lo com base em critérios arbitrários e desprovidos de fundamentação legal ou contratual.

II – Quanto à taxa de fruição

A taxa de fruição tem como pressuposto o efetivo proveito econômico do bem, o que não se verifica no caso de um terreno não edificado. A posse de um lote sem qualquer construção ou benfeitoria não gera benefícios que justifiquem a aplicação dessa indenização. Trata-se de mera ocupação de espaço, sem que disso decorra qualquer enriquecimento por parte dos apelados.

É importante destacar que a jurisprudência majoritária tem reiterado o entendimento de que a cobrança de taxa de fruição é indevida em situações como esta, em que o imóvel objeto do contrato é um lote não edificado. A ausência de benfeitorias ou de qualquer estrutura que permita a obtenção de vantagem econômica afasta a possibilidade de configuração do enriquecimento sem causa, o qual é indispensável para justificar a referida taxa.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. LOTE QUE NÃO FOI EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. NÃO CABIMENTO. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Com efeito, a jurisprudência dominante desta Corte dispõe 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. 2. Consoante dispõe a Segunda Seção do STJ, não é cabível a majoração dos honorários recursais no julgamento de agravo interno ou de embargos de declaração. 3. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo a imposição ser analisada caso a caso. 4. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 2060756 SP 2023/0077761-9, Relator: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 05/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/06/2023)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta pelo Réu contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar se o réu pode reter parte dos valores pagos pelo autor, em razão da rescisão contratual, e se há fundamento para a cobrança de taxa de fruição. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Hipótese em que o Autor não demonstrou a irregularidade do imóvel e, sendo a rescisão contratual uma escolha pessoal, sem a comprovação de qualquer irregularidade, de rigor a possibilidade de retenção de 20% dos valores adimplidos para o custeio de eventuais prejuízos do Vendedor pelo desfazimento do negócio. 4. Taxa de Fruição: Posse Precária. 5. Não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem, conforme Precedentes do C. STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE. Tese de Julgamento: "1. A rescisão contratual sem comprovação de irregularidade permite a retenção de parte dos

valores pagos. 2. Não há enriquecimento sem causa em terreno não edificado, afastando a taxa de fruição". Legislação Citada: CPC, art. 485, inciso VI. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no REsp: 1896690 SP 2020/0246029-6, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, T4, j. 26.08.2021; TJSP, Ap. Cív. nº 1000818-50.2022.8.26.0458, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 27.03.2024. (TJSP; Apelação Cível 1001288-79.2024.8.26.0048; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025)

Além disso, a simples posse do imóvel pelos apelados, sem qualquer demonstração de exploração econômica ou utilização para fins lucrativos, não atende aos requisitos necessários para justificar a indenização pleiteada. A ausência de edificação reforça a inexistência de qualquer proveito real ou econômico, tornando descabida a pretensão da apelante.

Nesse contexto, não há como acolher o pedido, pois a aplicação da taxa de fruição pressupõe uma situação que não está configurada nos autos. Assim, a sentença deve ser mantida também nesse ponto, reconhecendo-se a inexistência de fundamento legal, contratual ou jurisprudencial que sustente a cobrança da taxa de fruição na presente hipótese.

III – Quanto aos honorários sucumbenciais

O pedido de inversão do ônus sucumbenciais formulado pela apelante não merece acolhimento, pois contraria as disposições legais aplicáveis e o contexto dos autos, que evidenciam a correta aplicação do princípio da sucumbência pela sentença de primeiro grau.

Nos termos do artigo 85, caput, do Código de Processo

Civil, a sentença condenará a parte vencida a pagar ao vencedor as despesas processuais e os honorários advocatícios, salvo em casos expressamente previstos em lei.

No presente caso, a sentença foi de total procedência, com o reconhecimento do direito dos apelados à rescisão contratual e à restituição de 80% das parcelas efetivamente pagas, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros, conforme determinado. Dessa forma, os apelados foram declarados vencedores da demanda, sendo legítima e adequada a condenação da apelante, parte vencida, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

O princípio da causalidade, amplamente aceito no processo civil, reforça a legitimidade da sentença quanto à distribuição dos encargos processuais. De acordo com este princípio, os encargos do processo devem recair sobre aquele que deu causa à instauração da demanda ou resistiu de maneira injustificada ao pedido judicial. No caso em tela, a apelante, na condição de ré, resistiu à pretensão dos apelados, os quais precisaram recorrer ao Judiciário para obter a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, o que ensejou o reconhecimento da procedência integral dos pedidos iniciais.

O argumento da apelante, de que os apelados deveriam ser responsabilizados pelos encargos sucumbenciais porque deram início à ação de rescisão contratual, não encontra respaldo no ordenamento jurídico. A rescisão do contrato e a devolução de 80% das parcelas pagas foram reconhecidas como legítimas e devidas pelo juízo, o que reforça a condição dos apelados como vencedores na lide.

Além disso, a fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação observa os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, considerando a complexidade do caso, a natureza das questões discutidas, o trabalho desenvolvido pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

procuradores das partes e o tempo demandado pelo processo.

Por fim, a sentença não apresenta qualquer vício ou equívoco na aplicação dos ônus sucumbenciais. A condenação da apelante ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios está plenamente fundamentada no texto legal e nos princípios que regem a distribuição dos encargos no processo civil. Não há, portanto, qualquer motivo que justifique a inversão do ônus sucumbenciais.

Por fim, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso, majorando-se em 2% a verba honorária fixada na sentença (art. 85, §11, CPC).

Fernando Marcondes
Relator