



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000362817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003414-85.2023.8.26.0356, da Comarca de Mirandópolis, em que são apelantes RICARDO APARECIDO MAURO e VÂNIA CONRADO GUIMARÃES, é apelado ERB INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram 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) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 7 de abril de 2025

MOURÃO NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação n. 1003414-85.2023.8.26.0356

Voto n. 34.967

Comarca: Mirandópolis (1ª Vara Judicial)
Apelantes: Ricardo Aparecido Mauro e Vania Conrado Guimarães Mauro
Apelada: ERB Incorporação de Imóveis Ltda.
MM. Juiz: *Fernando Henrique Custódio de Deus*

Consumidor e processual. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantia paga. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma parcial manifestada pelos autores.

Não é cabível 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. Jurisprudência do C. STJ.

Sucumbência mínima dos autores. Artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

RECURSO PROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Ricardo Aparecido Mauro e Vania Conrado Guimarães Mauro contra a sentença de fls. 152/156, integrada pela decisão de fls. 188/189, que julgou procedente em parte a ação de rescisão contratual cumulada com pedido indenizatório que propuseram em face de ERB Incorporação de Imóveis Ltda., para “i) *DECLARAR a rescisão do instrumento contratual celebrado entre as partes, a contar da citação (26/10/2026), data em que não são mais exigíveis as parcelas e retorna o imóvel a*

plena titularidade da requerida, confirmando a tutela antecipada deferida (fls. 68/70); ii) CONDENAR a requerida a devolver para a autora 80% (oitenta por cento) do valor pago, em parcela única, a ser averiguado em fase de liquidação, com correção monetária pelo índice insculpido no contrato a partir de cada desembolso e incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, autorizada a dedução de valores devidos em relação ao imóvel à título de IPTU e condomínio ou contribuição associativa, água e energia elétrica, se o caso, com fatos geradores até a data da imissão da ré na posse do imóvel, bem como do valor da taxa de fruição devida pela parte requerente à requerida durante o período de ocupação do imóvel sem o pagamento das prestações fixadas no contrato, arbitrada no importe mensal correspondente à 0,5% do valor atualizado do contrato. Sendo que os valores relativos a IPTU e taxas de conservação serão acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado” (fls. 155). Ante a sucumbência recíproca, as custas processuais foram rateadas e a ré condenada ao pagamento de verba honorária sucumbencial no equivalente a 15% (quinze por cento) e os autores ao pagamento de 10%, ambos os percentuais tendo como base de cálculo o valor da condenação, com a ressalva de que são beneficiários da justiça gratuita.

Buscam os apelantes a parcial reforma da sentença, a fim de que seja afastado o desconto a título de taxa de fruição e para que as verbas de sucumbência sejam impostas somente à apelada, tendo em vista a sucumbência mínima dos apelantes (fls. 170/182).

Sem contrarrazões (fls. 196).

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida e comporta provimento.

Cuidando-se, *in casu*, de contrato que teve por objeto lote de terreno não edificado (fls. 32/40), já consolidou o C. Superior Tribunal de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Justiça entendimento no sentido de 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).

Aplicando esse entendimento, seguem os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

Promessa de compra e venda de imóveis. Lote de terreno. Ação de rescisão contratual ajuizada pela vendedora cumulada com pedido de reintegração de posse. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora. Taxa de fruição do imóvel indevida. O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que "é descabido o pagamento da 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 2.060.75/SP) e "mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP). Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1004125-19.2022.8.26.0197; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Francisco Morato - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Taxa de fruição descabida. Lote desprovido de acessões ou benfeitorias. Inexistência de proveito econômico em favor da autora que justifique a estipulação da taxa de fruição. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000074-30.2023.8.26.0358; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Contrato firmado antes da vigência da Lei 13.786/18. Resilição unilateral por iniciativa do compromissário comprador. Taxa de fruição. Lote de terreno não edificado. Impossibilidade de cobrança. Jurisprudência do STJ. Sentença mantida. Recurso não provido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(TJSP; Apelação Cível 1003666-13.2022.8.26.0554; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2022; Data de Registro: 13/12/2022)

Sob outro vértice, com razão os apelantes quando se insurgem contra a divisão das custas e despesas processuais.

Os apelantes postularam a condenação da apelada a restituição de 90% dos valores pagos e receberão 80% do total, mas com abatimento de IPTU, condomínio, tarifas de água e energia elétrica eventualmente devidos.

Nesse contexto, conclui-se que a sucumbência dos apelantes restou proporcionalmente mínima, de modo que possível a aplicação do que estabelece o parágrafo único do artigo 86 do Código de Processo Civil (*“Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários”*).

A solução ora adotada não altera o percentual e a base de cálculo dos honorários advocatícios aos quais a apelada fora condenada a pagar.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso**, para afastar o desconto a título de taxa de fruição e para impor o pagamento das verbas de sucumbência exclusivamente à apelada.

MOURÃO NETO
Relator
(assinatura eletrônica)