



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367335

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000218-89.2024.8.26.0480, da Comarca de Presidente Bernardes, em que é apelante LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM BELA VISTA - PRESIDENTE BERNARDES SPE LTDA, é apelado ANDERSON RODRIGUES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000218-89.2024.8.26.0480

Comarca: Presidente Bernardes (Vara Única)

Apelante: Loteamento Residencial Jardim Bela Vista – Presidente Bernardes SPE Ltda.

Apelado: Anderson Rodrigues dos Santos

Juiz sentenciante: Vinícius Peretti Giongo

Voto nº 36.945

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. 2. A questão em discussão consiste em determinar o percentual adequado de retenção dos valores pagos pelos autores, a incidência de taxa de fruição pela ocupação do imóvel, a exclusão das arras do montante a ser restituído e a dedução de despesas, taxas e impostos eventualmente em aberto. 3. O percentual de retenção foi corretamente fixado em 20% dos valores pagos, conforme as circunstâncias do caso concreto e a jurisprudência do STJ. 4.- As arras tem natureza confirmatória e não podem ser retidas pela vendedora. 5.- É devida pelo autor o pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, mesmo sem edificação no lote, para evitar enriquecimento ilícito e compensar a vendedora pela privação do uso do imóvel. 6.- Do montante a ser restituído ao autor devem ser deduzidas eventuais despesas, taxas e impostos em aberto referentes ao período em que ocupou o imóvel. 5. Recurso parcialmente provido.

A r. sentença de fls. 196/200, de relatório adotado, *julgou parcialmente procedente* ação movida por **Anderson Rodrigues dos Santos** em face de **Loteamento Residencial Jardim**

Bela Vista – Presidente Bernardes SPE Ltda., (a) declarando rescindido o contrato celebrado pelas partes e a inexigibilidade das obrigações vincendas, (b) condenando a ré a restituir 80% dos valores pagos pelo autor, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora calculados a partir do trânsito em julgado e (c) condenando o autor a desocupar o imóvel depois do pagamento da quantia a ser devolvida. Cada parte foi condenada em metade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios.

Recorre a ré, pleiteando nas razões de fls. 212/229, (a) a elevação do percentual de retenção dos valores pagos pelo autor para 25%, (b) a condenação do autor ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, (c) o desconto, do montante a ser restituído, das arras pagas pelo autor e (d) o desconto do montante a ser restituído das despesas, taxas e impostos incidentes sobre o imóvel.

Contrarrazões a fls. 235/243.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser parcialmente provido.

Em 20/07/2020 as partes celebraram instrumento particular de compromisso de compra e venda referente ao

lote A, quadra 01 do loteamento denominado “*Jardim Bela Vista*” (fls. 24/31).

O autor pediu a resolução do contrato por não ter mais condições financeiras de arcar com o pagamento das parcelas do preço. Pediu ainda a restituição de 90% das quantias pagas.

Não há insurgência contra o desfazimento do negócio, cingindo-se a controvérsia às consequências da resolução.

Conforme ensina Ruy Rosado de Aguiar Júnior, “*A resolução [do contrato] destrói a relação desde a celebração (ex tunc) e tem dois efeitos principais: libera credor e devedor das obrigações correspectivas e permite a restituição das prestações efetuadas. Além disso, oferece ao lesado a oportunidade para ressarcir-se dos danos sofridos*” (**“Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor”**, Ed. Aide, 2003, p. 257).

A r. sentença determinou a perda de 20% das quantias pagas pelo autor, requerendo a ré a elevação da retenção para 25%.

Quanto ao percentual de retenção, a Súmula nº 1 deste E. Tribunal dispõe que “*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”.

Assim também dispõe a Súmula nº 543 do E. Superior Tribunal de Justiça: *“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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.*

No caso concreto, o preço histórico do contrato era de R\$ 93.003,60, tendo o autor adimplido R\$ 28.419,65, conforme a inicial.

Outrossim, a resolução do contrato ocorreu em 13/11/2024, data da prolação da r. sentença, de modo que o negócio, celebrado em 20/07/2020, vigorou por pouco mais de quatro anos.

Considerando estes elementos, bem como a ausência de comprovação pela ré de maiores prejuízos decorrentes da resolução do contrato, o percentual de retenção deve ser mantido em 20% dos valores pagos pelo autor, suficiente para fazer frente às despesas de administração e propaganda que a promitente vendedora teve com o contrato.

A retenção de 20% dos valores pagos pelos

autores está dentro da faixa que o E. Superior Tribunal de Justiça tem adotado em casos de resolução de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente: *“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA QUANTIA PAGA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (10%, NO CASO). ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL LOCAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos. 2. Não é possível alterar a conclusão assentada pelo Tribunal local com base na análise das provas nos autos, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. 3. Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, de acordo com as especificidades do caso concreto, fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos. Rever essa conclusão, neste caso, é impossível ante o óbice do enunciado de súmula supramencionado. 4. Agravo interno improvido” (AgInt no AgRg no AREsp 816.434/DF, Terceira Turma, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. 27/09/2016).*

Nesta C. 1ª Câmara de Direito Privado são inúmeros os precedentes em que a retenção de 20% dos valores pagos

pelos compradores tem sido considerada como adequada para compensar os prejuízos das promitentes vendedoras com a resolução do compromisso de compra e venda: *“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Imóvel - Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores e perdas e danos - Sentença pela procedência do pedido - Inconformismo manifestado pela ré - Parcial cabimento - Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/18 - Caso, porém, em que a retenção na forma do art. 32-A da Lei 6.766/79, de 10% do valor atualizado do contrato, importaria desvantagem extremada ao comprador - Artigos 53 do CDC e 413 do CC - Percentual de retenção, todavia, que comporta majoração, de 15% para 20% dos 20% dos valores pagos pelo comprador, mais taxa de ocupação prevista no contrato, de 0,5% - Sentença reformada Recurso parcialmente provido”* (Apelação Cível nº 1012812-39.2019.8.26.0019, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 13/09/2021).

E ainda: *“Compromisso de compra e venda. Resolução. Inadimplemento do promissário comprador. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC, admitida, porém, o aumento da retenção de 10% para 20% pela empresa ré. Entendimento pacificado por súmulas deste Tribunal de Justiça. Sentença revista. Recurso parcialmente provido”* (Apelação Cível nº 1006199-19.2018.8.26.0704, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Godoy, j. 11/02/2020).

Confira-se também: *“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas e*

indenização por benfeitorias e acessões. Sentença de parcial procedência. Contrato resolvido por desistência da adquirente. Irresignação de ré quanto às consequências da resolução do contrato. Taxa de fruição devida pela autora, nos termos da Súmula nº 01 do TJSP. Prevalência da vedação do enriquecimento ilícito. Taxa de fruição fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês, nos termos da r. sentença. Taxa devida no período entre a imissão da adquirente na posse do imóvel e a efetiva desocupação do lote. Precedentes desta Câmara. Retenção pela ré de 20% do total efetivamente pago pela autora. Súmula nº 01 do TJSP e 543 do STJ. Percentual que está de acordo com as circunstâncias do caso e a jurisprudência dominante acerca da matéria, sendo suficiente para fazer frente aos gastos que a ré teve com o contrato. Percentual de retenção mantido. Sucumbência recíproca das partes, mais intensa da ré. Condenação da autora ao pagamento de honorários advocatícios calculados sobre o proveito econômico pedido e não obtido. Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível nº 1003533-04.2021.8.26.0037, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, 08/02/2022).

Ainda com relação ao montante a ser restituído ao autor, as arras devem ser incluídas no cálculo das quantias pagas.

Isso porque o sinal pago pelo autor faz parte do preço do imóvel e tem por objetivo convalidar o negócio, ou seja, as arras são confirmatórias e não podem ser retidas.

Neste sentido, confirmam-se os seguintes

precedentes (i) desta C. Câmara: **Apelação Cível nº 1008216-79.2020.8.26.0438, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 28/06/2022; Apelação Cível nº 1016913-29.2021.8.26.0576, Rel. Des. Claudio Godoy, j. 14/06/2022; Apelação Cível nº 1019398-02.2021.8.26.0576, de minha relatoria, j. 19/04/2022; (ii) do STJ: AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 05/12/2017.**

De outra sorte, o autor deve ser condenado ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel.

O fato de o imóvel consistir em lote sem edificação não impede a condenação do adquirente ao pagamento de contraprestação pelo período no qual permaneceram sob posse do bem, conforme pacífico entendimento desta C. Câmara.

Isso se dá em razão da vedação ao enriquecimento ilícito, bem como visa ressarcir a vendedora pelo período no qual esteve injustamente privada do imóvel que é apto de fruição, conforme a já mencionada Súmula nº 1 desta Corte.

Assim sendo, impõe-se a condenação do autor ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês, desde o momento em que a posse foi concedida ao autor até a efetiva desocupação do imóvel, com acréscimo de juros moratórios a partir da citação.

Ainda a respeito da taxa de fruição, embora o art. 32-A, inciso I da Lei nº 6.766/79, na redação da Lei nº 13.786/18, disponha que poderá ser de até 0,75% por mês sobre o valor atualizado do contrato, conforme também consta da cláusula 21ª, letra “a” do contrato (fl. 29), em seu recurso a ré pediu de forma expressa que seja estipulada em 0,5% (item “ii”, fl. 229).

Por fim, do montante a se restituído ao autor também devem ser deduzidos os valores de eventuais despesas, taxas e impostos em aberto referentes ao período em que ocupou o imóvel, conforme previsto na letra “d” da cláusula 21ª do contrato (fl. 29), cujos montantes serão apurados em liquidação.

Provido em parte o recurso e caracterizada a sucumbência recíproca, fica mantida a distribuição das verbas respectivas nos termos da r. sentença, em especial os honorários advocatícios.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator