



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367274

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041604-55.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados JOSÉ SARAIVA e ROSELI FLORENCIO SARAIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação cível nº 1041604-55.2023.8.26.0506

Juízo de origem: Ribeirão Preto – 3ª Vara Cível

Recorrente(s): TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Recorrido(a)(s): JOSÉ SARAIVA e ROSELI FLORENCIO SARAIVA MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Anderson Valente

Voto nº 2.245

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência da autora contra sentença de parcial procedência. Lote sem benfeitoria. Taxa de fruição indevida. Precedentes desta C. Câmara e do E. Superior Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 68/69, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para declarar “*rescindido o contrato celebrado entre as partes e discriminado na inicial, reintegrando o autor na posse do imóvel respectivo*” e condenar “*os autores ao pagamento dos encargos propter rem até a imissão da posse*”.

Pleiteia a parte recorrente a condenação dos autores ao pagamento da taxa de ocupação, desde a transferência da posse.

Para tanto, sustenta, em síntese, que a sentença contrasta com o entendimento da Súmula nº 01 desta E. Corte de Justiça. Defende que é devida a cobrança da taxa de ocupação, pois esteve impedida de exercer seus direitos decorrentes da propriedade. Afirma que a indenização é devida independentemente do motivo que originou a rescisão contratual. Assevera que na rescisão por culpa do adquirente, não há dúvida que a sentença deve arbitrar o valor destinado a repor os prejuízos decorrentes do tempo de ocupação ilícita. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso foi preparado (fls. 77/78) e não foi respondido, diante da revelia dos réus.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, anoto que restou incontroversa a questão relativa à rescisão do contrato e à reintegração na posse.

No mais, depreende-se dos autos que as partes celebraram “*Proposta de aquisição de lote*” tendo por objeto o lote 32, quadra 18, do Loteamento Jardim Maria Luiza - Guatapará (fls. 39).

Pese o inconformismo da autora, ora apelante, mas o processo trata de lote sem construção, com o que não há que se falar em indenização por fruição do imóvel, especialmente porque não se tem notícia de que ocorreu o uso efetivo do bem pelos adquirentes, nem prejuízo para a apelante, visto que há a possibilidade de nova comercialização do lote. Não há substrato fático que justifique a aplicação da lei especial autorizadora da dedução da referida taxa.

Nesse sentido o entendimento dessa C. Câmara:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação ajuizada pelos adquirentes almejando rescisão com devolução de 90% das quantias pagas - Inconformismo da ré visando a condenação dos autores no pagamento da taxa de fruição, bem como da incidência na multa contratual de 10% prevista no contrato e demais penalidades nele previstas - Acolhimento parcial - **Taxa de fruição indevida por se cuidar de lote de terreno sem benfeitoria e consoante precedentes do STJ** - Necessidade, no mais, de observância das normas contidas no artigo 32-A da Lei 13.786/18 - Reconhecimento de que a rescisão ocorreu por inadimplência dos compradores - Exegese das novas normas contidas na chamada Lei do Distrato - Incidência única da multa contratual, que abrange todos as demais sanções contratuais - Sucumbência parcial, com divisão dos ônus - Apelo parcialmente acolhido. (TJSP; Apelação Cível 1013737-69.2022.8.26.0006; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024). **Grifei**”

Nessa senda o C. Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

4. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. Recurso especial conhecido e provido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.

(REsp n. 2.113.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024.)” **g.n.**

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso e deixo de majorar os honorários advocatícios, posto que arbitrados em desfavor dos apelados.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR