



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003848-21.2022.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante STRIESA PARTICIPAÇÕES LTDA., são apelados JEFFERSON VAZ e LOIDE ROSA PEREIRA VAZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.622

Apelação nº 1003848-21.2022.8.26.0191

Comarca: Ferraz de Vasconcelos

Apelante: Striesa Participações Ltda.

Apelados: Jefferson Vaz e outra

Juiz(a): Mariana Lovato Oyama

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E RECONVENÇÃO (REINTEGRAÇÃO DE POSSE) - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO – Sentença de procedência da reconvenção e parcial procedência da ação que declarou rescindido o contrato, reintegrou a ré na posse do bem e determinou a devolução de 75% dos valores pagos pelos autores - Recurso interposto pela ré requerendo a responsabilização dos autores pelo pagamento de valor relativo à taxa de fruição - Rescisão contratual admitida, uma vez que ninguém é obrigado a se manter atrelado à contratação - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 80.078/90) - Devolução do valor pago que deve ocorrer em parcela única, com retenção de 25% (vinte e cinco por cento) pela vendedora/ré - Montante este que se revela adequado e observa o princípio da proporcionalidade, sendo suficiente para cobrir as despesas administrativas suportadas pela ré – Precedentes desta E. Corte - Taxa de fruição não exigível, ante a inexistência de edificação no terreno - Precedentes do C. STJ - Sentença integralmente mantida – Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 273/282, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas para “a. declarar a rescisão do contrato acostado às fls. 155/170, por culpa dos autores; e b. condenar o réu a restituir ao requerente a quantia equivalente a 75% dos valores desembolsados pelos autores, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde os respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês somente após o trânsito em

julgado, não incluídos na restituição eventuais consectários da mora pagos pelos réus em virtude do pagamento em atraso das parcelas”. A reconvenção foi julgada procedente para determinar a desocupação voluntária do terreno pelos reconvindos, no prazo de 90 dias, sob pena de reintegração do reconvinte na posse do imóvel.

Considerada a sucumbência recíproca na ação, cada parte foi responsabilizada pelo pagamento da metade das custas e despesas processuais, arbitrados os honorários em 10% sobre o valor da condenação. No que se refere à reconvenção, foi a reconvinda condenada ao pagamento das custas e honorários do patrono da parte reconvinte, fixados estes em 10% sobre o valor da condenação.

Em suas razões recursais, a ré-reconvinte argumenta que a relação comercial estabelecida entre as partes não se submete às normas do Código do Consumidor, mas à Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre parcelamento do solo e outras providências. Aduz que a r. sentença não observou o princípio “*pacta sunt servanda*”, nem mesmo o da liberdade contratual. Afirma, mais, que é devida a taxa de fruição, prevista no contrato e determina que os apelados devem pagar 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel, desde a imissão da posse. Requer o provimento do recurso, a fim de que a r. sentença seja parcialmente reformada, para conceder a taxa de fruição de 0,5% (meio por cento) ao mês, desde a imissão da posse (fls. 285/291).

Recurso tempestivo, preparado, e respondido a fls. 297/301, com preliminar de não conhecimento, em razão

da intempestividade e pedido de imposição de multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de intempestividade do recurso, arguida pelos recorridos em contrarrazões.

Ora, consoante se verifica de fl. 284, a r. sentença foi disponibilizada no DJE em 10 de outubro de 2024 (quinta-feira) considerando-se como data de publicação o primeiro dia útil subsequente à data mencionada, ou seja, 11 de outubro de 2024 (sexta-feira). Nestas condições, o prazo de 15 (quinze) dias úteis para interposição da apelação (artigo 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil) passou a correr a partir do dia 14 de outubro de 2024, nos termos do artigo 219 do mesmo Código.

Nesse passo, levando-se em conta a suspensão do prazo processual no dia 28 de outubro (dia do servidor público) o presente recurso de apelação, protocolado em 04 de novembro de 2024 (cf. fl. 285) é tempestivo, porquanto, como visto, a contagem do prazo se dá em dias úteis do mês e houve a suspensão processual na data mencionada.

O recurso, portanto, comporta juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

Antes de adentrar no mérito, ressalvo meu posicionamento de que não seria caso de conhecer deste recurso, porque a matéria de fundo tratada na ação proposta caracteriza relação jurídica afeta à Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

(...)

I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos.

Com efeito, a presente demanda envolve apenas a rescisão do compromisso de compra e venda de lote. Nada obstante a previsão da competência comum às três Subseções de Direito Privado deste Tribunal de Justiça para o julgamento do presente recurso, conforme dispõe o §3º do artigo 5º da referida Resolução, alterado pela Resolução 813/219 – *Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça* - a interpretação sistemática dos dispositivos da Resolução nº 623/2013 e que considera

todos os seus dispositivos, e não um ou outro isoladamente, autoriza concluir que o referido §3º do art. 5º, que estabelece competência comum para ações de compromisso de compra e venda, **não pode se sobrepor à divisão preferencial definida no inciso I.25 do mesmo artigo.**

Isso porque, se todas as ações de compra e venda fossem tratadas de maneira uniforme e irrestrita como de competência comum, o inciso I.25 perderia completamente sua utilidade e eficácia, tornando-se letra morta. A Resolução claramente define, no inciso I.25, que **a Primeira Subseção tem competência preferencial para o julgamento não apenas de ações relativas a compra e venda de bens imóveis, mas também o compromisso de compra e venda, ressalvadas as situações específicas de licitações e contratos administrativos.**

Portanto, extrai-se do §3º do artigo 5º que a competência comum se aplica às ações de compra e venda em caráter genérico, ou seja, envolvendo outros bens ou direitos, sem especificidade quanto à natureza dos bens imóveis.

Contudo, curvo-me ao posicionamento majoritário deste Câmara em sentido contrário, e passo ao julgamento do recurso.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. pedido de devolução de quantias pagas movida por Jefferson Vaz e outra contra Striesa Participações Ltda. Alegam os autores que firmaram, em 03 de junho de 2008, contrato de compromisso particular de compra e venda

de terreno urbano situado no loteamento “Residencial Jardim Santa Isabel”, no Município de Ferraz de Vasconcelos, no valor à vista de R\$ 69.418,40 (sessenta e nove mil quatrocentos e dezoito reais e quarenta centavos). Aduzem que foi pago no ato da assinatura do contrato o valor de R\$ 1.400,00 e que se ajustou o pagamento do restante do preço em 240 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 283,41 (duzentos e oitenta e três reais e quarenta e um centavos), com reajustes a cada doze meses de vigência do contrato pelo IGPM-FGV. Mencionam que, diante da dificuldade em manter o pagamento ajustado, celebraram com a ré renegociação, mas verificaram que o “novo financiamento elevou em muito a taxa de juros”. Alegam, assim, que por motivos alheios à sua vontade, não possuem mais interesse nem condições financeiras para dar continuidade à avença, tendo, inclusive, tentado resolver a questão amigavelmente pelas vias extrajudiciais, sem sucesso, razão pela qual se viram compelidos a buscar a via judicial para obter a rescisão contratual e a restituição integral das quantias pagas.

Ressaltam que a relação contratual é de consumo, com a consequente aplicação do Código de Defesa do Consumidor, e a inversão do ônus da prova, ante a vulnerabilidade técnica, fática e econômica do consumidor em relação à fornecedora. Apontam que os valores pagos devem ser restituídos, com retenção de, no máximo, 10% a título de compensação por despesas administrativas. Postulam a procedência da ação, com a restituição 90% dos valores pagos.

Após regular processamento, sobreveio a r. sentença de fls. 273/282 que julgou parcialmente procedente a ação e

procedente a reconvenção, para rescindir a contratação, com determinação de restituição de 75% dos valores desembolsados pelos autores e reintegração da ré na posse da propriedade. Constatou-se da sentença, no entanto, que é indevida a de fruição/ocupação pelos autores, ao argumento de se tratar de cobrança abusiva frente às normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

A respeitável sentença não merece nenhuma censura.

A rescisão contratual em análise se funda em desistência ou liberalidade dos compromissários compradores, o que se admite, resguardado o direito da demandada (vendedora) de ser ressarcida pelos custos operacionais. Isso porque se trata de típica relação de consumo, sendo aplicáveis à hipótese as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90).

Ora, o compromissário comprador mesmo que inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas. Isso porque ninguém pode ser obrigado a permanecer vinculado a contrato, quando não mais pretende adquirir o bem.

E mais. Sobre o tema, dispõe a Súmula nº 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça que *“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, uma vez que a rescisão do negócio se deu por culpa dos demandantes, a restituição deve mesmo ocorrer de forma parcial. A retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago (entrada e parcelas do preço efetivamente pagas) como determinado na r. sentença, observa o princípio da proporcionalidade, e se revela suficiente para cobrir as despesas pagas pela ré, considerado ainda o período no qual o bem esteve à disposição para fruição dos adquirentes.

Não é demais observar que a presença de disposição contratual que prevê a retenção em maior extensão gera ônus exagerado à parte consumidora e deve ser sopesada, considerando-se que o montante a ser restituído, em parcela única, deve incidir sobre o valor efetivamente pago, e não sobre o valor total do contrato. Ainda, ao revés do apontado pela promitente vendedora, cabível à hipótese a aplicação das disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) e a inversão do ônus probatório.

Neste sentido, julgados recentes desta Egrégia Corte Bandeirante, “in verbis”:

“Apelação. Rescisão contratual c.c. restituição de valores. Compromisso de compra e venda de imóvel. Dificuldades financeiras. Devolução dos valores pagos. Necessidade.

Súmulas 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula 543 do STJ. Percentual fixado pelo juízo a quo a título de retenção pela promitente vendedora em 25% do valor pago que está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal e entendimento do STJ. Arras confirmatórias que caracterizam princípio de pagamento e integram o valor a ser restituído. Pretensão recursal da ré de retenção desse valor. Direito já concedido pela sentença. Falta de interesse recursal da demandada nesse ponto. Pretensão indenizatória pelo uso/fruição do imóvel. Impossibilidade, visto que se trata de lote sem edificação. Indenização indevida. Precedentes deste E. Tribunal. Sentença parcialmente reformada para cassação do direito de retenção das arras e inversão da responsabilidade pelas verbas da sucumbência. Recurso da ré parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido, bem como parcialmente provido o do autor.” (TJSP; Apelação Cível 1000937-92.2023.8.26.0549; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Rosa de Viterbo - Vara Única; Data do Julgamento: 07/04/2025; Data de Registro: 07/04/2025 – g.n.).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Resolução contratual e devolução de quantias pagas – Sentença de parcial procedência, que declarou rescindido o contrato firmado entre as partes e reconheceu o direito da autora de reaver 75% do valor pago, excluída a comissão de corretagem – Insurgência - Não acolhimento – Hipótese em que o contrato foi pactuado após a Lei nº 13.786/2018, que incluiu o artigo 32-A na Lei nº 6.766/1979, e que é aplicável ao caso vertente – Retenção de 25% sobre os valores pagos, conforme determinado na r. sentença, que se mostra adequada ao caso concreto e em consonância com os parâmetros deste E. Tribunal de Justiça – Mantida, ainda, a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, expressamente pactuados, no percentual fixado na r. sentença - Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1037857-81.2023.8.26.0576; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025 – g.n.).

“APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - Promessa de compra e venda de unidade imobiliária em empreendimento (multipropriedade) - Sentença de parcial procedência - Resolução do contrato por desistência do comprador - Em casos como o

presente, fixou-se a possibilidade de retenção entre 10% e 25% das quantias pagas, revelando-se abusivas as cláusulas contratuais que determinem retenção em percentual superior – Honorários advocatícios – Majoração – Cabimento – Negado provimento”. (TJSP – Apelação nº 1031520-49.2023.8.26.0100 – Rel. Des. Hugo Crepaldi – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 28.06.2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. compromisso de compra e venda de bem imóvel. ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos. sentença que reduziu o percentual de retenção contratualmente estabelecido. Retenção de 25% que obedece aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade. consonância com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça. (...)” (TJSP; Apelação Cível 1003349-88.2021.8.26.0541; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024).

Por sua vez, no tocante à taxa de fruição ou ocupação objeto deste recurso, cabe destacar que não há elementos que justifiquem a sua aplicação no caso em tela.

Certo é que a cobrança da referida taxa pressupõe a possibilidade de fruição efetiva do bem, seja pela utilização direta ou pelo proveito econômico decorrente da posse. No entanto, no caso em apreço, o lote de terreno adquirido pelos autores não foi edificado (cf. certidão de valor venal de fl. 06) de modo que não apresentava condições de habitabilidade ou uso pleno, portanto, não ficou caracterizado qualquer aproveitamento econômico ou uso residencial.

Logo, a ausência de condições mínimas para o exercício da posse plena afasta a incidência da taxa de fruição, pois não há fundamento para presumir enriquecimento sem causa do apelado.

Nesse sentido é o entendimento do C.
Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. 1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Ag. Int. no Resp. 2020258 SP, DJ de 16-3-2023, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino). (Grifo nosso).

Também:

“Na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel residencial não edificado, o adquirente não pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação” (STJ. 3ª Turma. REsp 1.936.470-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 26/10/2021, Info 718).

Desta feita, de rigor a integral manutenção da r. sentença prolatada e preservação do entendimento da insigne Magistrada singular, que corretamente equacionou a lide, resolvendo a questão com equilíbrio, parcimônia e fundamentação, observadas as peculiaridades do caso concreto e os ditames legais e jurisprudenciais aplicáveis à hipótese.

Ainda, de se consignar que, embora não assista razão à apelante, não se vislumbra em sua conduta qualquer das hipóteses do art. 80 do CPC que justifique a incidência das penalidades por litigância de má-fé. Enfim, agiu nos limites do regular exercício do direito de ação.

Por fim, em virtude do trabalho adicional realizado em segunda instância, majoro a verba honorária de sucumbência devida pela ré de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação para R\$ 12% (doze por cento) sobre tal montante, nos termos do disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora