



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000374064

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003422-55.2024.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante SETPAR SANTA FÉ EMPREENDIMENTOS LTDA., é apelada FRANCCINI BOSCOLO DOS SANTOS.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003422-55.2024.8.26.0541

Apelante: Setpar Santa Fé Empreendimentos Ltda.

Apelado: Franccini Boscolo dos Santos

Comarca: Santa Fé do Sul

Voto nº 1003422-55

"APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DE VALORES E OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO INICIAL PARA DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE, CONDENAR A RÉ A RESTITUIR À PARTE AUTORA, EM PARCELA ÚNICA, 80% DO VALOR TOTAL PAGO POR ESTA E AUTORIZAR A RETENÇÃO DO VALOR DO IPTU, DEVIDO DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO PELA PARTE AUTORA QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. DESCABIMENTO. Contrato celebrado antes da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). Inaplicabilidade do diploma legal, porque vedada a retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior a sua vigência. Discussão quanto à retenção de valores na rescisão. Restituição de quantia paga. Percentual de retenção fixado em 20% do valor pago pelo apelado, que se mostra razoável e suficiente para ressarcir a ré pelas despesas que teve e terá com a administração e venda do imóvel, neste caso concreto. Taxa de fruição indevida. A jurisprudência do STJ tem afastada a indenização a título de taxa de ocupação para terrenos não edificados. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Ônus sucumbenciais aumentados.
RECURSO DESPROVIDO."

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de

pags. 111/115, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e, em consequência, condeno a ré a restituir à autora, em parcela única, 80% do valor total pago, corrigido desde a data do desembolso, com juros de mora de 1% ao mês, contados a partir do trânsito em julgado desta sentença. A requerida poderá reter o valor do IPTU devido durante a vigência do contrato, também corrigido desde o desembolso e com juros de mora a partir desta sentença, caso a autora não apresentem a quitação do imposto.

Considerando a sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais.

Tendo em vista que o artigo 85, §14º, do CPC veda a compensação de honorários advocatícios, condeno os autores ao pagamento de honorários ao advogado da ré, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, e a ré a pagar honorários ao advogado dos autores, no mesmo patamar (10% do valor da condenação)."

Inconformada, a parte apelante alega que não deu causa à rescisão contratual e argumenta que o percentual fixado de retenção não recompõe os prejuízos experimentados por esta, em virtude do rompimento antecipado do contrato, e que consoante a jurisprudência, deve ser fixado percentual não inferior a 25% do valor pago. A ré sustenta, ainda, que a privação do uso é o fato gerador da indenização por fruição e que a ocupação do lote, independentemente de ter sido ou não realizada a construção, traduz perda para apelante e, por isso, a taxa de fruição deve contemplar todo o período em que a apelada esteve na posse do imóvel, até a efetiva restituição do bem, sob pena de configurar enriquecimento sem causa.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

É caso de manter a sentença recorrida, pelos seus próprios fundamentos.

O contrato foi celebrado antes da Lei n.º 13.786/2018 (Lei do

Distrato), de tal forma que esta não se aplica à solução do caso, diante da proteção ao ato jurídico perfeito.

No presente caso, não há resistência quanto à rescisão contratual pela desistência do comprador ao cumprimento do contrato de compra e venda do lote, cingindo-se a controvérsia quanto aos valores retidos.

Nos termos do art. 475 do Código Civil, faz jus a parte autora à restituição das parcelas pagas, em conformidade como que dispõe a Súmula nº 543 do C. STJ: *“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”*.

Por isso, havendo rescisão do contrato por iniciativa do promitente-comprador, como ocorre na espécie, a devolução dos valores pagos deverá ser feita de forma parcial.

Com relação à retenção do percentual de 20% do valor pago, conclui-se que este é suficiente para atender a compensação das despesas efetuadas pela ré, e corresponde a um valor razoável para evitar o enriquecimento sem causa da vendedora, visto que a apelante poderá comercializar o imóvel novamente, e as despesas relacionados com o custo do negócio, serão de responsabilidade dos novos proprietários do bem.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio. Sentença que determinou a restituição de 20% dos valores pagos. Recurso da ré para aplicação da Lei nº 13.786/2018 ou majoração do percentual de retenção. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior a sua vigência. Retenção de 20%. Patamar aplicado em consonância com a jurisprudência deste colegiado, a atender com o objetivo de cobrir despesas administrativas de publicidade e formalização de contrato. Percentual mantido. Ônus da Sucumbência. Manutenção. Ré que deu causa ao ajuizamento da demanda. Sentença confirmada. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1040106-94.2018.8.26.0506; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2020;

Data de Registro: 05/02/2020)

Quanto à indenização pela indisponibilidade do lote, sem razão a apelante, visto que se trata de terreno não edificado, e que poderá ser comercializado pela vendedora, conforme já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. 1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, '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' (AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021). 2. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 1.980.732/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/6/2022, DJe de 28/6/2022.)

No mesmo sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE SEM EDIFICAÇÃO - RESILIÇÃO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - Sentença de procedência, com determinação de restituição de valores pagos pelo autor, descontando-se a taxa de fruição, 10% sobre o valor do contrato, juros de mora sobre parcelas inadimplidas, IPTU e contribuições associativas, comissão de corretagem e arras - Recurso do autor Acolhimento - Abusividade na utilização do valor do contrato como base de cálculo para a restituição, somado às demais despesas retidas pela ré, com base na Lei 13.786/2018 - Adquirente que se tornaria devedor da loteadora, mesmo após a extinção do compromisso, em nítida afronta ao art. 53 do CDC - Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com redução equitativa, com base no art. 413 do Código Civil Precedentes - Restituição que deve corresponder a 80% do montante pago pelo autor, vedada a retenção das arras confirmatórias, pois o valor integra o

preço do imóvel e foi dado como princípio de pagamento - Taxa de fruição indevida Lote sem edificação - Entendimento do c. STJ nesse sentido - Despesas inerentes ao imóvel que são devidas após a posse, o que não ocorreu - Sentença reformada para modificar o valor devido a título de restituição decorrente da resilição do contrato - Verbas de sucumbência que devem ser carreadas integralmente à ré - RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1002858-76.2024.8.26.0541, Rel^a. Des^a. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 31/1/25).

"Lote não edificado e não ocupado pelo apelante, estando apto à venda Inocorrência de gozo e uso do imóvel Descabimento da indenização diante da abusividade" (Ap. nº 1020523-44.2017.8.26.0576, 9ª Câmara de Direito PrivadoTJSP, rel. Des. CÉSAR PEIXOTO, j. 5.3.2020).

"TAXA DE FRUIÇÃO: Cobrança pela vendedora descabida, na medida em que o lote vencido estava sem benfeitorias, inexistindo a efetiva ocupação do bem" (Ap. nº 1003415-28.2019.8.26.0189, 15ª Câmara de Direito PrivadoTJSP, rel. Des. RAMON MATEO JÚNIOR, j. 20.1.2020).

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA C/C DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. Rescisão de contrato de compra e venda de lote de terreno por culpa da adquirente Autora. Data da rescisão. Sentença declaratória, cujo efeitos retroagem até a data da citação, quando se torna litigiosa a coisa (art. 240, “caput”, CPC). Devolução parcial dos valores pagos pela Autora, figurando-se razoável a retenção de 20% dos valores pagos. Precedentes do C. STJ. Taxa de fruição sobre terreno não edificado é indevida. Precedentes do C. STJ. RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1004687-52.2022.8.26.0189, 28ª Câmara de Direito Privado, Rel^a. Des^a. Berenice Marcondes César, j. 5/12/23).

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro *os honorários advocatícios de sucumbência* devidos pela parte recorrente para *15% do valor atualizado da condenação*.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator