



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000375424

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001675-27.2024.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que são apelantes JEFFERSON CARSANGE CAETANO e JESSICA FERNANDA BRANDÃO CAETANO, é apelado TERRACOTA LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001675-27.2024.8.26.0038

Comarca: Araras (2ª Vara Cível)

Apelante: Jefferson Carsange Caetano e Jessica Fernanda Brandão Caetano

Apelada: Terracota Leme Empreendimentos Imobiliários – SPE Ltda.

Juiz sentenciante: Matheus Romero Martins

Voto nº 36.589

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 dos autores. 2. A questão em discussão consiste em determinar o percentual adequado de retenção dos valores pagos pelos autores e a validade da cobrança de taxa de fruição sobre o lote não edificado. 3. O percentual de retenção foi readequado para 20% dos valores pagos, conforme as circunstâncias do caso concreto e a jurisprudência do STJ. 4. A cobrança de taxa de fruição é válida, mesmo sem edificação no lote, para evitar enriquecimento ilícito e compensar a vendedora pela privação do uso do imóvel. 5. Recurso parcialmente provido.

A r. sentença de fls. 135/140, de relatório adotado, *julgou parcialmente procedente* ação movida por **Jefferson Carsange Caetano e Jessica Fernanda Brandão Caetano** em face de **Terracota Leme Empreendimentos Imobiliários – SPE Ltda.**, para: “i) *CONFIRMAR a tutela de urgência anteriormente deferida (fls.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

72/74); ii) *DECLARAR a rescisão do instrumento particular de compromisso de venda e compra nº 28.373, do Lote nº 36, localizado na Quadra C, integrante do "Loteamento Residencial Jardim Campo Belo"; iii) CONDENAR a requerida à restituição dos valores pagos pelos autores, observada a dedução das verbas previstas e já delineadas (I– 0,75% - setenta e cinco centésimos por cento – sobre o valor atualizado do contrato, atualizado pela variação positiva do IGP-M, por mês de ocupação ou fruição do lote, contados dessa data até a data da rescisão, que por arbítrio dos COMPRADORES, nenhuma construção tenha sido realizada; II– 10% do valor total do contrato, atualizado pela variação positiva do IGP-M, como indenização da VENDEDORA pelas despesas operacionais da venda; III– Encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelos COMPRADORES, anteriores à rescisão; IV– Débitos vencidos de IPTU e das taxas previstas nos Regulamentos do Loteamento - acrescidos de multa, juros e correção monetária decorrentes do atraso no pagamento; V – Comissão de corretagem), acrescidas de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação e correção monetária, pela tabela prática do TJSP, a partir do efetivo desembolso, a ser apurado em sede de liquidação de sentença. iv) DETERMINAR a retomada do bem em favor da requerida, transferindo-lhe a posse do imóvel”. Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais foram igualmente rateadas entre as partes, condenadas ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da condenação, ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita aos autores.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recorrem os autores, sustentando, em síntese, que o percentual de retenção deve ser fixado em 10% a 25%, do valor efetivamente pago e não com base no valor do contrato. Insurgem-se contra o pagamento de taxa de fruição sobre o lote, sobre o qual não edificaram. Requerem o rearranjo dos ônus sucumbenciais, pois decaíram minimamente dos pedidos formulados na inicial (fls. 143/164).

Contrarrazões a fls. 168/178.

Há oposição dos autores ao julgamento virtual (fl. 189).

É o relatório.

O recurso deve ser parcialmente provido.

Em 19/06/2023 as partes celebraram instrumento particular de compromisso de compra e venda referente ao lote 36, quadra C do loteamento denominado “*Jardim Campo Belo*” (fls. 34/49).

Na inicial, os autores alegam que “*por conta de uma crise financeira (...) viram seus recursos financeiros ficarem escassos ao ponto de se tornarem insuficientes para cumprir com o contrato pactuado, impossibilitando-os de dar continuidade ao negócio imobiliário*” (sic), requerendo a rescisão contratual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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

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).

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 promissário 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”*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No caso concreto, o preço histórico do contrato era de R\$ 131.800,00, tendo os autores adimplido R\$ 12.900,00, conforme a inicial.

Outrossim, a resolução do contrato ocorreu em 27/11/2024, data da prolação da r. sentença, de modo que o negócio, celebrado em 19/06/2023, vigeu por pouco mais de um ano.

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 readequado para 20% dos valores pagos pelos autores, 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.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

jurisprudência dominante acerca da matéria, sendo suficiente para fazer frente aos gatos 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 percentual de retenção, cumpre notar que o desconto de 10% do valor atualizado do contrato sobre as quantias adimplidas pelos autores resultaria na perda total do crédito dos adquirentes, o que esbarra nos artigos 51, IV e §1º, II e III e 53, *caput* do Código de Defesa do Consumidor.

Tal disposição representa desvantagem exagerada para os autores e contraria o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça de que “*é abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas, no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor*” (REsp nº 907856/DF, Terceira Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 19/06/2008).

Aliás, em que pese a edição da Lei do Distrato, incide ao caso em exame a norma do artigo 413 do Código Civil, a qual permite a redução equitativa da penalidade se o seu montante for manifestamente excessivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesta quadra, já decidiu esta C. Câmara que *“não é razoável a pretensão da apelante de retenção à base de 10% do valor total e atualizado do contrato, que é nitidamente abusivo, por levar o consumidor a extrema desvantagem. Basta notar que o cômputo da aludida cláusula penal resulta em monta superior aos valores pagos a título de prestações o que afronta diretamente a previsão protetiva do artigo 53 do CDC. Até porque, o art. 32-A, II da Lei no 6.766/79, incluído pela Lei 13.786/18, prevê apenas o percentual máximo de perda pelo comprador afigurando-se, de todo modo, plenamente aplicável o disposto no art. 413 do Código Civil” (Apelação Cível nº 1012812-39.2019.8.26.0019, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 13/09/2021).*

No mesmo sentido: *“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Lote residencial. Resolução por impossibilidade econômica superveniente do comprador. Aplicação das cláusulas penais previstas em contrato. Admissibilidade. Dever do promissário comprador indenizar as perdas e danos resultantes do desfazimento do contrato, conforme o art. 475 do Código Civil. Cláusulas penais autorizadas pelo art. 32-A da Lei nº 6.766/79, vigente à data da contratação. Admissibilidade da indenização de taxa de fruição de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso. Ausência de uso efetivo do bem. Irrelevância. Privação de uso do lote como fato gerador da indenização. Redução equitativa da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato. Admissibilidade. Multa prevista e autorizada pelo art. 32-A da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.786/18. Valor excessivo no caso concreto, a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

impor a redução equitativa para 20% dos valores pagos. Art. 413 do Código Civil” (Apelação Cível nº 1001383-78.2020.8.26.0136, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 09/06/2021).

E ainda: “*Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato por iniciativa do adquirente. 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 perda total dos valores desembolsados pelo comprador, vedada pelo art. 53 do Código de Defesa do Consumidor. Retenção autorizada conforme a orientação da Câmara, no percentual de 20% dos valores pagos pelo comprador, mais taxa de ocupação prevista no contrato, de 0,5%, valores do IPTU, taxa de conservação e fundo de transporte por este mesmo tempo” (Apelação Cível nº 1102666-92.2019.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Godoy, j. 29/10/2020).*

De outra sorte, é acertada a condenação dos autores ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel.

O fato de o imóvel consistir em lote sem edificação não impede a condenação dos adquirentes 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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, a taxa de fruição deve incidir tal como fixada em sentença.

Destarte, reforma-se parcialmente a r. sentença, devendo as partes suportar as custas e despesas processuais a que deram causa, bem como honorários advocatícios de R\$ 3.000,00, arbitrados com base no artigo 85, § 8º do CPC e nas teses vinculantes aprovadas pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 1.076, ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita aos autores.

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

ALEXANDRE MARCONDES
Relator