



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002689-35.2023.8.26.0150, da Comarca de Cosmópolis, em que é apelante SQ PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado MARIA JULIA DA COSTA SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39.554

Apelação nº 1002689-35.2023.8.26.0150

Comarca: Cosmópolis – 2ª Vara Judicial

Apelante: Sq Participações Ltda.

Apelada: Maria Julia da Costa Souza

APELAÇÃO. Promessa de compra e venda de terreno em loteamento. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote de terreno c.c. perdas e danos, proposta pela promitente vendedora. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora. Não obstante a revelia da ré, seus efeitos não conduzem necessariamente à procedência dos pedidos da autora, podendo o magistrado mitigar a aplicação do art. 344 do Código de Processo Civil e julgar de acordo com o seu convencimento motivado. Incontroversa a inadimplência do preço pela promitente compradora, adquirente, bem como sua culpa exclusiva pelo desfazimento do negócio. Relação de consumo. O percentual de retenção de 20% dos valores pagos pelo promissário comprador é suficiente e adequado para indenizar o promissário vendedor de eventuais prejuízos advindos do desfazimento do contrato de promessa de compra e venda. Tal restituição deverá ocorrer de uma única vez, ou seja, em parcela única, acrescida de correção monetária pelo índice da Tabela Prática do TJ/SP, a partir de cada desembolso, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados do trânsito em julgado deste acórdão, conforme assentado pelo C. STJ no julgamento do REsp nº 1.740.911/DF, Tema Repetitivo n. 1.002. Montante a ser devolvido que deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença. A taxa de fruição, ou taxa de ocupação, por sua vez, somente se justificaria diante da efetiva ocupação do lote ou da prova de proveito econômico do comprador, o que não se depreende do caso *sub examine*. O contrato em questão tem por objeto lote de terreno sem edificação e, portanto, sem valor de uso, descabendo a exigência da taxa de fruição. **Recurso parcialmente provido.**

Trata-se de apelação interposta pela autora, SQ PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a r. sentença de fls. 60/63 que julgou

parcialmente procedente a ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote de terreno c.c. perdas e danos, ajuizada em face de MARIA JULIA DA COSTA SOUZA, nos termos do dispositivo a seguir transcrito:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido da presente ação para declarar rescindindo o contrato com consequente devolução em parcela única, de 90% dos valores desembolsados pelo autor, incluído o sinal, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça da data do desembolso, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, e juros moratórios de 1% ao mês contados do trânsito em julgado da sentença condenatória. Pelo princípio da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas, despesas processuais, além de honorários advocatícios devidos ao patrono da parte adversa, que fixo em 10% sobre o valor de sua condenação.

Os valores serão apurados em fase de cumprimento de sentença, nos termos do artigo 509, inciso I, do Código de Processo Civil.

Assim, julgo extinto o processo com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Nas razões de fls. 74/80, aduz que a ré é revel e, portanto, se operaram os efeitos da revelia. Busca a majoração da retenção ao patamar de 30% das parcelas pagas; pagamento da taxa de fruição em 0,5% do valor do contrato ao mês, desde a celebração da

avença; condenação da ré ao pagamento de eventuais tributos e débitos de consumo em aberto até a efetiva devolução do imóvel; que a devolução dos valores à apelada se dê em até 12 meses.

Nesses termos, pede o provimento do recurso.

Apelo tempestivo e preparado.

Sem contrarrazões.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos, nos limites do princípio dispositivo.

Adoto o relatório da r. sentença:

Trata-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda de terreno cumulada com perdas e danos ajuizada por Sq Participações Ltda em face de Maria Julia da Costa Souza. Relatou que os réus assinaram contrato para aquisição do lote 002, quadra I do loteamento denominado "Residencial Souza Queiroz" mediante o pagamento de um sinal no valor de R\$ 5.000,00 e 156 parcelas mensais no valor inicial de R\$ 652,42. Ocorre que os réus deixaram de pagar os meses de junho de 2019 até a presente data. Aduziu que o valor do débito atualizado perfaz a quantia de R\$ 86.991,28 até o ajuizamento da demanda e requereu seja decretada a rescisão do contrato, por culpa da ré, determinando a retomada do bem e o desconto da vantagem econômica auferida com a fruição, bem como condenando-os

ao pagamento das multas contratuais, honorários advocatícios, custas e despesas processuais e eventuais débitos junto à Municipalidade (IPTU e outros tributos), tudo a ser apurado em liquidação de sentença. Além disso, requereu sejam os requeridos condenados em perdas e danos, em valor a ser arbitrado, tendo em vista que causaram prejuízos financeiros à requerente como corretagem e despesas operacionais. Outrossim, sejam os requeridos condenados a arcar com a taxa de ocupação do bem nos moldes do art. 32-A da Lei 6.766/79, que deve ser calculada em até 0,75% do valor do contrato ao mês, desde a celebração do contrato e ingresso dos requeridos na posse direta do bem, até a efetiva devolução e reintegração em favor da requerente, bem como sejam condenados a purgar a mora junto à requerente, no valor atual de R\$ 86.991,28, que deverá ser acrescido de parcelas que venham a vencer no curso do processo.

Citada, a ré não apresentou contestação.

Pois bem.

Indiscutível que a avença foi firmada anteriormente à Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) e aplica-se ao caso o Código Consumerista (artigos. 2º e 3º, da Lei nº 8.078/90).

Não obstante a revelia da ré, seus efeitos não conduzem necessariamente à procedência dos pedidos da autora, podendo o magistrado mitigar a aplicação do art. 344 do Código de Processo Civil e julgar de acordo com o seu convencimento motivado.

Ficou incontroversa nos autos a inadimplência do preço pela adquirente, bem como sua culpa exclusiva pelo desfazimento do negócio, cabível, portanto, a rescisão do contrato.

E, uma vez rescindido o contrato de compra e venda, as partes retornam ao *status quo ante*, devendo o promissário vendedor restituir, em uma única parcela, as quantias que recebeu, admitindo-se, porém, a retenção dos valores que despendeu com administração e propaganda.

Nesse sentido, são os enunciados das Súmulas n.º 1, 2 e 3, do TJSP:

Súmula 1: 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.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Esse é também o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 543: 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.

A retenção de parte dos valores pelo promissário vendedor é justificada com fundamento no ressarcimento de despesas administrativas, uma vez que a rescisão do contrato causa a redução do fluxo de caixa, bem como a necessidade de devolução das parcelas pagas, o que onera todo o empreendimento, justificando a retenção.

A retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, mostra-se razoável e equilibrada, não se justificando retenção maior, na medida em que a apelante terá o imóvel novamente à sua disposição, podendo aliená-lo pelo preço atualizado de mercado.

O montante a ser devolvido à ré deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Tal restituição deverá ocorrer de uma única vez, ou seja, em parcela única, acrescida de correção monetária pelo índice da Tabela Prática do TJ/SP, a partir de cada desembolso, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, **contados do trânsito em julgado deste acórdão**, conforme assentado pelo C. STJ no julgamento do REsp nº 1.740.911/DF, Tema Repetitivo nº 1.002:

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

A taxa de fruição, ou taxa de ocupação, por sua vez,

somente se justificaria diante da efetiva ocupação do lote ou da prova de proveito econômico do comprador, o que não se depreende do caso *sub examine*.

O contrato em questão tem por objeto lote de terreno sem edificação e, portanto, sem valor de uso, descabendo a exigência da taxa de fruição.

Nessa linha, seguem julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZATÓRIA JULGADA PROCEDENTE EM PARTE. RELAÇÃO DE CONSUMO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ENTENDIMENTO DE QUE SE MOSTRA ABUSIVA E DESPROPORCIONAL A APLICAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO, ENSEJANDO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOTEADOR E COLOCANDO O CONSUMIDOR EM DESVANTAGEM EXCESSIVA. MANTIDA A LIMITAÇÃO DA RETENÇÃO EM 20% SOBRE OS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS PELO COMPRADOR, POSTO QUE EM CONFORMIDADE COM OS PRECEDENTES DO E. STJ. INVIABILIDADE DE ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO PREVISTO NO CONTRATO PARA FINS DE CORREÇÃO MONETÁRIA. CORREÇÃO A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO E INCIDÊNCIA DOS JUROS LEGAIS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. POSSÍVEL A RETENÇÃO DE VALORES REFERENTES AO IPTU E DEMAIS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL. INVIABILIDADE DE PARCELAMENTO DO VALOR A SER RESTITUÍDO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA, CONFORME

SÚMULA 543 DO C. STJ E SÚMULA 02 DO E. TJSP. INVIAIBILIDADE DE RETENÇÃO A TÍTULO DE TAXA DE FRUIÇÃO UM VEZ QUE SE TRATA DE LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO, NÃO HAVENDO NOTÍCIAS SOBRE A UTILIZAÇÃO EFETIVA DO BEM POR PARTE DO COMPRADOR. INVIÁVEL A RETENÇÃO DE VALOR RELATIVO À COMISSÃO DE CORRETAGEM UMA VEZ QUE SEQUER CONSTA DO CONTRATO VALOR PAGO A TAL TÍTULO, TAMPOUCO QUE NO PREÇO DO LOTE ESTAVA DEVIDAMENTE INTEGRADO O MONTANTE REFERENTE À COMISSÃO. FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL POR APRECIÇÃO EQUITATIVA TENDO EM VISTA O PEQUENO PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. Recurso de apelação das corrés improvido e recurso do autor provido em parte.

(...) Tratando-se de lote de terreno não edificado e não havendo qualquer notícia nos autos sobre a utilização do bem por parte do comprador do imóvel em discussão, ou eventual prejuízo efetivo à vendedora, não há que se falar em retenção de qualquer montante a título de indenização pela indisponibilidade e eventual fruição do terreno.” - (Apelação Cível nº 1024841-94.2022.8.26.0576; Relatora: CRISTINA ZUCCHI; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024) - (grifou-se).

“APELAÇÃO - Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores - Compromisso de compra e venda – Desistência dos compradores - Restituição de valores, com retenção de quantia conforme contratação previamente ajustada -

*Possibilidade - Observância do limite de 12%, tal como entendimento da jurisprudência - Inaplicação da Lei 13.786/18, pois avença pretérita à referida legislação - Retenção de taxa de corretagem - Impossibilidade - Ausência de prévia informação ao consumidor, bem como indicação de valor da corretagem - Entendimento firmado pelo C. STJ, em sede de repetitivo - **Taxa de fruição - Não cabimento - Lote não edificado** - Sentença alterada, afastando-se a cobrança de taxa de corretagem - Recurso das autoras parcialmente provido, desprovido o recurso da ré.*

(...) Quanto à taxa de fruição, é pacífico no C. STJ que sua cobrança após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado não é devida, vez que a resilição não implica enriquecimento indevido do comprador (AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023).” - (Apelação Cível nº 1001323-56.2023.8.26.0474; Relator: IRINEU FAVA; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024) - (grifou-se).

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Sentença de parcial procedência, declarando a rescisão do contrato entre as partes, condenada a ré a restituir ao autor 75% dos valores pagos, inclusive arras, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, admitida a retenção de valores de IPTU devidos durante a vigência do contrato, com correção monetária desde desembolso e juros de mora a partir da

*sentença. Irresignação de ambas as partes. **Rescisão por desistência do comprador.** Direito de retenção de valores pagos pela vendedora. Percentual fixado em 25% dos valores pagos, equilibrado conforme os valores pagos pelos compradores. Precedentes jurisprudenciais. **Taxa de fruição não incidente, por se tratar de lote não edificado.** Condenação sucumbencial recíproca adequada. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.”*

(...) não é o caso de aplicação de percentual por fruição, porque se tratava de lote não edificado. Apesar de o comprador poder construir no terreno (p. 125), a falta de edificação facilita a revenda pela ré, o que afasta a justificativa para a incidência da taxa de fruição.” - (Apelação Cível nº 1001869-07.2023.8.26.0541; Relator: CARLOS ALBERTO DE SALLES; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 27/02/2024) - (grifou-se).

*“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C.C. RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. **Taxa de fruição. Não cabimento. Imóvel negociado que consiste em um simples terreno, sem edificação passível de exploração econômica. Inexistência de provas em sentido contrário, a cargo da apelante. Precedente. Despesas decorrentes do desfazimento do negócio que estão inclusas no percentual de retenção. SENTENÇA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” - (Apelação Cível nº 1000884-82.2021.8.26.0646; Relator: DONEGÁ MORANDINI; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Urânia; Data do Julgamento: 13/10/2022; Data de Registro: 13/10/2022) - (grifou-se).***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, a r. sentença merece reforma, apenas para que a taxa de retenção seja majorado para 20% das parcelas pagas.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **dou parcial provimento** ao recurso.

ISSA AHMED

Relator