



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382646

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002243-46.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante RESIDENCIAL ALAMEDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, é apelado ALEKSANDRO DA CRUZ ROSA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002243-46.2024.8.26.0037

Apelante: Residencial Alamedas Empreendimento Imobiliario Ltda

Apelado: Aleksandro da Cruz Rosa

Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Araraquara

Magistrado(a): Rogerio Bellentani Zavarize

Voto nº 6201

APELAÇÃO – Ação de Resilição Contratual e de Restituição de valores – Sentença de parcial procedência. – Insurgência da ré quanto a não condenação do autor ao pagamento de taxa de fruição. – Inadmissibilidade. – Tratando-se de lote sem construção, sequer teria cabimento indenização pela fruição do imóvel, notadamente porque não houve efetiva utilização do bem pelo adquirente, sequer prejuízo da apelante diante da possibilidade de nova comercialização do lote. – Precedentes do STJ. – Manutenção da sentença. – Apelo Desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto **por Residencial Alamedas Empreendimento Imobiliario Ltda** contra r. sentença de fls. 138/143, que nos autos da ação de resilição contratual e de restituição de valores, movida por **Aleksandro da Cruz Rosa**, julgou parcialmente procedente, nos seguintes termos:

“...(1) decretar a resilição do contrato de venda e compra identificado nos autos e na fundamentação;

(2) convalidar a tutela provisória que fez cessar a exigibilidade dos pagamentos, vedou a negativação e outorgou reintegração de posse e autorização à ré para a nova comercialização do imóvel;

(3) condenar a ré à devolução dos valores que recebeu, com abatimento (i) do percentual de 20% do total dos

pagamentos; o valor a devolver é de R\$54.584,16, com correção de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o cálculo em fevereiro de 2024 e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado (STJ, Tema 1002).

Responderá a parte ré pelo pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação...”

Em suas razões (fls. 146/155), aduz em apartada síntese que no caso em epigrafe houve compra e venda de imóveis loteados, o artigo 25 da Lei nº 6.766/79 (“Lei do Parcelamento do Solo Urbano”) diz que, in verbis: “São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.”. Isto é, tal norma de ordem pública impõe que os contratos de compra e venda de imóveis loteados sejam irretratáveis. Assim, conclui-se que o caso em tela se trata de uma resolução voluntária por inadimplência do adquirente.

Insta salientar que o Compromisso não é regido pela Lei 4.591/64, visto que não se trata de incorporação imobiliária, e sim de loteamento, ficando submetido também à Lei de Distrato (Lei nº 13.786/2018). Diante disto, é imperativo que seja incluído os valores indenizatórios previstos contratualmente e legalmente abaixo.

No tocante a taxa de fruição, determina o item b da cláusula 10 do quadro resumo, que será descontado do valor a ser restituído o montante apurado referente à taxa de fruição, nos seguintes termos: (b) fruição do imóvel em valor correspondente a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês, incidente sobre o valor atualizado do contrato, calculados desde a imissão na posse do Imóvel pelo(s) COMPRADOR(ES) até a restituição do Imóvel à VENDEDORA. No caso dos autos foi transmitida a posse do imóvel ao Autor, nos termos das cláusulas 2.1 e 10.1 do contrato que objetiva à presente na data em que ocorreu o pagamento da quitação da entrada. As referidas cláusulas coadunam-se com o que prevê o artigo 32-A da Lei 6766/79, bem como com a jurisprudência pacificada no STJ.

No caso vertente, o não arbitramento da taxa de ocupação do bem favorece, indubitavelmente, o enriquecimento sem causa do Recorrido, violando frontalmente ao disposto nos artigos 402, 475 e 844, todos do Código Civil, bem como, diverge do entendimento fixado notadamente no STJ. Sendo assim requer seja determinada a fixação da taxa de fruição desde a transmissão da posse ao autor até a sua restituição à Apelante, visto que ilógico que o período que o imóvel ficou indisponível para a Apelante não seja remunerado, sob pena de violação ao artigo supracitado.

Requer seja dado provimento ao presente recurso, a fim de que seja reformada parcialmente a sentença ora recorrida, de maneira que seja o Apelado condenado ao pagamento: (i) da fruição do imóvel em valor correspondente a até 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês, incidente sobre o valor atualizado do Contrato, calculados desde a imissão na posse do Imóvel pelo Comprador até a restituição do Imóvel à Vendedora.

Ofertadas contrarrazões (fls. 162/166).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 156/157 e 176/177).

É o relatório.

As partes firmaram compromisso de compra e venda em 29/01/2018 a fim de aquisição do terreno (lote 654).

A r. sentença julgou a demanda parcialmente procedente determinando a rescisão do contrato, bem como condenou a ré à devolução dos valores que recebeu, com abatimento do percentual de 20% do total dos pagamentos; o valor a devolver é de R\$54.584,16, com correção de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o cálculo em fevereiro de 2024 e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado (STJ, Tema 1002).

A questão a ser dirimida no presente acórdão pauta-se na taxa de fruição, qual não fora fixada em sentença.

Tratando-se de lote sem construção, sequer teria cabimento indenização pela fruição do imóvel, notadamente porque não houve efetiva utilização do bem pelo adquirente, sequer prejuízo da apelante diante da possibilidade de nova comercialização do lote.

Nesse sentido recentemente decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1981698/SP:

“(...) 1. A recorrente alega violação aos artigos 421 e 422 do Código Civil, sustentando ter direito ao recebimento de taxa de ocupação do imóvel, ante a rescisão do contrato pelo promitente comprador, sob pena de enriquecimento sem causa, e aponta a existência de dissídio jurisprudencial. No ponto, o Tribunal de origem entendeu o seguinte (e-STJ, fl. 230): De outro lado, indevida a taxa de ocupação de 0,5% do valor do contrato em razão do inadimplemento, na medida que o autora adquiriu lote de terreno não edificado, situação que perdurava até a data da sentença impedindo a imediata exploração econômica pelo compromissário comprador, consoante precedente desta C. 8ª Câmara de Direito Privado Com efeito, "Consoante entendimento desta Corte, 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. Precedente." (AgInt no REsp1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021). (g.n)

No mesmo sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. COMPRA EVENDA DE TERRENO VAZIO EM LOTEAMENTO DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DAINADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DEFRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO COMA CESSÃO DE SEU USO. DESCABIMENTO. AGRAVOINTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no

CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021) CIVIL. (g.n)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA. 1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas. 2. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel. 3. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. 4. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial. 5. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contra prestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência. 6. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a

recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado. 7. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 8. A ausência de juntada do inteiro teor dos julgados apresentados a cotejo ou de indicação do repositório oficial de que extraídos os restos desatende o disposto no art. 266, § 1º, c/c art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. 9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 10. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 11. Agravo interno em Recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1943713/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 22/09/2021) O acórdão recorrido, portanto, encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ. 2. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568/STJ, nego provimento ao recurso especial.” (g.n)

Irretocável a r. sentença em seu trecho, in verbis:

Menciona a vendedora ser o caso de indenização sobre o valor do imóvel, a título de compensação pela posse.

A pretensão não tem justificativa, por tratar-se de venda de simples lote de terreno sem qualquer benfeitoria previamente introduzida pela vendedora. Admitir a incidência de referida taxa, com a devida vênia, pode propiciar enriquecimento indevido e vantagem exagerada para a loteadora, às vezes até inviabilizando a devolução de valores ao adquirente.

Por isso, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, o qual estabelece:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo do autor. Majoro os honorários sucumbenciais de 10% para 15% sobre o valor da causa. É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator