



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382989

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003717-37.2020.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada ANGELA MARIA DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11650

Apelação Cível: 1003717-37.2020.8.26.0152

Apelante : Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelada : Angela Maria do Nascimento

Origem: 2ª Vara Cível - Foro de Cotia

Juiz sentenciante: Dr(a). Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA AUTORA. Rescisão contratual reconhecida por inadimplemento da ré, com reintegração de posse e retenções contratuais. Pretensão de reforma quanto à forma de apuração da taxa de fruição e extensão da responsabilidade por encargos acessórios. IPTU e taxa associativa. Encargos vinculados à posse do bem, devidos por quem dele se beneficia. Responsabilidade da ré que se estende até a efetiva desocupação do imóvel. Precedentes. Taxa de fruição. Pedido inicial que requereu a aplicação integral da cláusula contratual. Reforma da sentença para que conste expressamente a atualização monetária da base de cálculo, nos termos do contrato. **Recurso da autora a que se DÁ PARCIAL PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra a sentença de parcial procedência proferida nos autos da Ação de Rescisão Contratual cumulada com Reintegração de Posse e Perdas e Danos, ajuizada em face de **ÂNGELA MARIA DO NASCIMENTO.**

A sentença ora recorrida (fls. 133/139), cujo relatório adoto, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para resolver o contrato e reconhecer o direito da autora à retenção de valores nos termos da cláusula sexta (taxa administrativa de 20%, IPTU e taxa de associação até a data da rescisão, e taxa de

fruição de 0,5% ao mês desde a imissão na posse), excluindo os encargos moratórios. Determinou a devolução do saldo remanescente à ré, com correção monetária desde cada desembolso e juros a contar do trânsito em julgado, e reintegrou a autora na posse, condicionada à restituição de valores, com prazo de 30 dias para desocupação voluntária. A ré foi condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido.

Opostos embargos de declaração pela autora (fls. 142/143), foram rejeitados (fl. 148).

Inconformada, a autora apelou (fls. 151/157), pleiteando a reforma parcial da sentença para que: (i) a indenização por fruição seja fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, com juros desde a citação, e computada desde a assinatura do contrato até a efetiva reintegração de posse; (ii) a responsabilidade da ré pelo pagamento de IPTU e taxa de associação se estenda por todo o período de ocupação do imóvel.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 160/162), subiram os autos.

É o relatório.

De início, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Passo, então, à análise da controvérsia, que reside na extensão da responsabilidade da ré pelos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel (IPTU e taxa associativa) e na forma de apuração da taxa de fruição reconhecida na sentença.

No mérito, razão assiste parcialmente à autora.

Com relação ao IPTU e à taxa associativa, a sentença limitou a responsabilidade da ré até a data da rescisão contratual, o que merece reparo. Esses encargos decorrem diretamente do exercício da posse, não guardando relação com o preço do imóvel. São obrigações vinculadas ao uso do bem, que devem ser

suportadas por aquele que efetivamente dele se beneficia.

Logo, a responsabilização da compromissária compradora pelo pagamento desses encargos subsiste enquanto perdurar sua posse sobre o imóvel, ainda que esta se prolongue após a rescisão contratual, diante da permanência injustificada no bem. O contrário implicaria transferência indevida do ônus à vendedora, mesmo ausente a posse, configurando enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, decisões desta C. Câmara:

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DENÚNCIA E RESSARCIMENTO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. Contrato firmado antes da Lei nº 13.786/2018 (janeiro de 2014). Rescisão por culpa do comprador. Sentença de parcial procedência. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Afastamento da incidência do Código de Defesa do Consumidor à espécie. Impossibilidade. Julgamento do Tema Repetitivo 1095, que resolveu a questão da aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária registrado em cartório. Relação negocial que deve ser analisada sob a luz do CDC, limitando-se a incidência da Lei de Alienação Fiduciária apenas aos aspectos contratuais respectivos e não ao todo da relação. Contrato garantido por alienação fiduciária firmado pela própria alienante. Desvirtuamento do instituto visando unicamente impedir a rescisão contratual por parte do consumidor. BENFEITORIAS. Indenização de benfeitorias. Possibilidade. Inteligência do artigo 1.219, do Código Civil. O valor será apurado em sede de liquidação de sentença, com a devida avaliação pericial do Imóvel. **TAXAS ASSOCIATIVAS. IPTU e taxa administrativa devidos enquanto na posse do Adquirente. JUROS.** A partir do

trânsito em julgado da decisão definitiva. SUCUMBÊNCIA. Mantida. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1013746-67.2022.8.26.0576; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/2018 (agosto/2019). Sentença de procedência, com a restituição ao autor ao percentual de 80% sobre a totalidade do preço pago, com retenção de 20%. Insurgência da Requerido. Pretensão de retenção do valor pago a título de arras, respeitando o percentual de retenção 10%, assim como a taxa de fruição a razão de 0,75% do valor do lote atualizado ao mês desde a assinatura do contrato até a rescisão, encargos de mora, IPTU e demais taxas, bem como a retenção de 25% dos valores pagos. ARRAS. Arras confirmatórias que não admitem retenção. Precedentes do STJ. RETENÇÃO. Retenção em 20% dos valores pagos visando ressarcir as despesas havidas pela vendedora. Juros de mora que incidem a partir do trânsito em julgado. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. TAXA DE FRUIÇÃO. Aplicação da cláusula que estabeleceu taxa de fruição de 0,5% do preço do lote. **IMPOSTOS E TAXAS. Autores respondem pelos impostos e outras contribuições incidentes sobre o imóvel no período em que mantiveram a posse do bem.** PARCELAMENTO. Juros de mora devidos desde o trânsito em julgado. Tema do Superior Tribunal de Justiça. Devolução deve ser realizada em parcela única. Recurso parcialmente provido. (TJSP;

Apelação Cível 1000779-48.2022.8.26.0201; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024) (destaquei em negrito)

Apelação – Promessa de compra e venda – Rescisão por iniciativa do comprador – Sentença que acolheu parcialmente a pretensão inicial - Irresignação das rés, que pretendem majorar o percentual de retenção, bem como a cobrança de taxa de ocupação, o desconto de débitos de IPTU e assemelhados inadimplidos pela autora no período da posse e a fixação de honorários sucumbenciais por equidade – Cabimento parcial – Retenção fixada em montante razoável (25%) que não merece alteração – Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição em relação a terreno não edificado (Precedentes do C. STJ) – Verba honorária não comporta alteração – **Possibilidade de compensação de despesas com energia elétrica, água, IPTU e outros tributos referentes ao período em que a autora detinha a posse do imóvel e não foram adimplidos regularmente** - Sentença reformada minimamente – Apelo parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1004233-58.2021.8.26.0302; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024) (destaquei em negrito)

Assim, reconhece-se que a ré é responsável pelo pagamento de IPTU e taxa associativa desde a imissão na posse até a efetiva desocupação do imóvel, com apuração em fase de liquidação, mediante comprovação dos valores pela autora.

Quanto à taxa de fruição, a sentença reconheceu sua incidência nos termos do contrato:

“Nos termos do contrato, a indenização está fixada em 0,5% (meio por cento) do preço do imóvel constante do quadro de resumo (fls. 20 item 'd.4'), montante que vincula às partes e é compatível com a média de mercado, sendo devida, entretanto, por todo o período da ocupação, ou seja, desde a imissão da posse até a entrega do bem, tal como já decidiu o C. STJ” (fls. 137).

A autora, na inicial, pleiteou a aplicação integral da Cláusula Sexta, ao afirmar:

“Dessa forma, sendo claro o inadimplemento, não existe outra alternativa à requerente senão pleitear a rescisão do “INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA” aplicando-se integralmente a Cláusula Sexta e autorizando a requerente a usar, dispor e transferir o imóvel a terceiro que indicar” (fls. 04)

Referida cláusula estabelece:

“c) - Os valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) a VENDEDORA a título de preço total do lote previsto no 'QUADRO RESUMO - item 4', serão devolvidos, excluídos os valores pagos relativos a multa, juros moratórios e demais penalidades ou valores realizados a terceiros;

d) - Do montante apurado conforme a alínea 'c' supra, serão descontados [...]

d.4.) - valores referentes a fruição do imóvel, pelo tempo de posse, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel constante no item 4 do QUADRO

RESUMO, com atualização monetária pelo mesmo índice de correção eleito neste contrato para atualização das prestações do preço, contados até a data da rescisão do contrato, devendo ser observado o disposto na alínea 'J' adiante;”

Dessa forma, a sentença deve ser parcialmente reformada, apenas para que conste de forma expressa que a base de cálculo da taxa de fruição deve ser atualizada monetariamente, nos termos da cláusula contratual invocada e do pedido inicial, que requer sua aplicação integral. Trata-se de mera complementação do comando da sentença.

Por fim, no que se refere à incidência de juros legais sobre a taxa de fruição, não merece acolhimento o pedido recursal.

A taxa de fruição tem natureza indenizatória compensatória e não constitui valor inadimplido no curso da relação contratual. Trata-se de montante devido apenas com a resolução do vínculo, cuja apuração se dá de forma objetiva, com base no tempo de ocupação e percentual previamente estipulado.

Assim, não se justifica a incidência de juros legais sobre a taxa de fruição, pois não se trata de obrigação vencida em mora, mas de compensação contratual pela ocupação do imóvel, a ser calculada posteriormente em sede de liquidação, a partir de critérios contratuais. A imposição de juros legais sobre esse montante acarretaria acréscimo indevido e desproporcional, com desvirtuamento da finalidade indenizatória da cláusula.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autora para reformar a sentença parcialmente e determinar que a base de cálculo da taxa de fruição - fixada em 0,5% ao mês, calculado sobre o preço do imóvel - seja atualizada monetariamente nos termos do contrato, e para reconhecer que a responsabilidade da ré por IPTU e taxa associativa se estende até a efetiva desocupação do imóvel, mantendo-se, no mais, seus demais termos.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora