



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011007-36.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante MV COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados LUIS EDUARDO GROTO DA SILVA e LETICIA CRISTINA DE SOUZA VITOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011007-36.2024.8.26.0032

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelante: Mv Costa Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Luis Eduardo Grotto da Silva e outro

Voto nº 455

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
PARCIAL PROVIMENTO.**

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra r. sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação rescisória cumulada com reintegração de posse e reparação por perdas e danos. A sentença declarou a resolução do contrato por culpa da parte ré, determinou a devolução dos valores pagos com deduções e estabeleceu a reintegração de posse em favor da autora.

II. Questão em Discussão

2. As questões em discussão consistem em: (i) aplicação dos efeitos da revelia aos requeridos; (ii) percentual de retenção dos valores pagos e (iii) cobrança de taxa de fruição.

III. Razões de Decidir

3. A revelia gera presunção relativa de veracidade, mas não implica automática procedência dos pedidos. A culpa dos compradores pela rescisão do contrato foi incontroversa.

4. A relação jurídica é de consumo, sujeita ao Código de Defesa do Consumidor, mesmo sob a Lei do Distrato. A retenção de 10% do valor do contrato é excessiva e implica vantagem exagerada ao consumidor, sendo razoável 20% dos valores pagos, conforme precedentes da c. Câmara. A taxa de fruição é devida à vendedora, fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. A retenção de valores pagos deve ser razoável, fixada em 20% dos valores desembolsados. 2. A taxa de fruição é devida, fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 344; Código Civil, art. 413; Lei nº 6.766/79, art. 32-A; Lei nº 13.786/2018; Código de Defesa do Consumidor, art. 53.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1045949-67.2023.8.26.0602, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 20/03/2025.

TJSP, Apelação Cível 1001204-76.2024.8.26.0081, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 11/02/2025.

TJSP, Apelação Cível 1059457-95.2022.8.26.0576, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 19/06/2024.

TJSP, Apelação Cível 1001338-97.2023.8.26.0062, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 11/02/2025.

TJSP, Apelação Cível 1022223-70.2022.8.26.0482, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 19/12/2024.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 84/89, integrada a fls. 94, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação rescisória cumulada com pedido de reintegração na posse e reparação por perdas e danos, julgou parcialmente procedentes os pedidos para: “[...] a) *declarar a resolução do contrato havido entre as partes, por culpa da parte ré, reconhecido o direito a devolução do valor pago, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel (art. 32-A, da Lei mencionada) desde o efetivo desembolso de cada parcela, com juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado, observada a Lei 14.905/2024 (art. 406, § 1º a 3º, do Código Civil); a.1) estabelecer que a devolução ocorra em 12 parcelas, como preconizado no § 1º, do art. 32-A, da Lei nº 6.766/79, a partir da intimação desta sentença (reconhecimento judicial da resolução); b) dos valores a serem restituídos a parte ré serão deduzidos: b.1) 10% dos valores pagos a título de cláusula penal; b.2) comissão de corretagem; b.3) os débitos de tributos (IPTU), taxa de manutenção ou condominial, devidos desde a posse no lote de terreno até a presente data; b.4) encargos moratórios das prestações pagas em atraso; b.5) as despesas de notificação. Esses valores deverão ser atualizados pela tabela prática do TJSP, quando do efetivo encontro de contas, e com juros de mora de 1% ao mês, contados da notificação, até a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, regendo-se por esta a partir de então (art. 406, § 1º a 3º, do CC/02). Autorizada a compensação entre as partes. O encontro de contas deverá ser realizado em sede de liquidação de sentença; c) determinar a reintegração de posse em favor da parte autora. Rejeito o pedido de indenização por fruição.*”

Irresignada, a autora interpôs o recurso de apelação de fls. 97/109, objetivando a reforma da r. sentença. Sustenta de rigor sejam aplicados os efeitos da

revelia aos requeridos. Defende devida a retenção, a título de multa contratual, de 10% do valor atualizado do contrato. Aduz, outrossim, devido o recebimento de taxa de fruição no equivalente a 0,75% do valor atualizado do contrato desde o tvo até o trânsito em julgado.

Recurso tempestivo e com preparo às fls. 110/112, sem oferta de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso comporta parcial provimento.

Cuida-se de ação rescisória de contrato cumulada com pedido de reintegração na posse e reparação por perdas e danos; diz a autora da pactuação, em julho/2020, de contrato de compra e venda do lote de terreno nº 51, da quadra nº O, do loteamento denominado Residencial Costa Ville. Pretende, ante o inadimplemento dos compradores no pagamento das prestações, a resolução da avença, com a reintegração na posse do imóvel, aplicação da multa contratual e arbitramento de taxa de fruição.

Insta anotar, de largada, que embora a revelia produza a presunção relativa de veracidade dos fatos articulados pela autora, nos termos do art. 344 do Código de Processo Civil, tal circunstância não implica automática procedência dos pedidos exordiais veiculados. Ademais, o que restou incontroversa é a culpa dos compradores pela rescisão do contrato ante à inadimplência das parcelas do preço.

É de se ver, em prosseguimento, que a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, de modo que sujeita à disciplina do Código de Defesa do Consumidor, mesmo que firmado o contrato sob a égide a Lei do Distrato (Lei n. 13.786/2018).

Isso pontilhado, em reconhecido o direito da parte autora de rescindir

o contrato de compra e venda pelo inadimplemento no pagamento do respectivo preço, impõe-se o reconhecimento, de outro lado, do direito dos compradores de obter a devolução das parcelas pagas, autorizado percentual de retenção em prol da autora.

Aliás, este é o entendimento consolidado por súmula desta E. Corte:

“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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Em relação ao percentual e base de cálculo da retenção devida à parte autora, de se notar que o percentual de 10% sobre o valor total do contrato revela-se, deveras, demasiadamente oneroso aos consumidores.

Com efeito, mesmo em autorizada cláusula penal nos termos do art. 32-A, II, Lei n. 6.766/79, posto firmado o contrato sob a égide a Lei do Distrato (Lei n. 13.786/2018), também de rigor a aplicação dos princípios norteadores das normas consumeristas.

Ademais, a redução equitativa da cláusula penal é um dever do magistrado – *e não mera faculdade* - previsto no artigo 413 do Código Civil, se a obrigação tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo.

Nesse sentido, confira-se:

APELAÇÃO. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote, cumulada com indenização por danos materiais e reintegração de posse. Inadimplência do réu, promissário comprador. **Revelia**. Parcial procedência. Apela da autora. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018. Incidência

do CDC. Cláusula penal que se mostra excessiva. **Redução com fundamento no art. 413 do Código Civil que era mesmo de rigor.** Devolução dos valores pagos com autorização de retenção de 25% das parcelas que se mostra adequada ao caso. [...] (TJSP; Apelação Cível 1045949-67.2023.8.26.0602; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025)

Assim, de modo a trazer razoabilidade e equilíbrio entre as partes, bem como atender aos parâmetros adotados por esta c. Câmara em casos análogos, de rigor reconhecer o direito da autora à retenção apenas de 20% dos valores pagos, majorado, por conseguinte, o percentual fixado na origem, mas mantida a base de cálculo.

Nesse sentido já decidiu esta c. Câmara:

APELAÇÃO - Compromisso de compra e venda - Imóvel - Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores - Desistência da compradora - Sentença de improcedência - Cláusula que posterga a devolução para 180 dias após a conclusão da obra ou 12 meses da rescisão - Cláusula abusiva, mesmo para os contratos firmados após a vigência da Lei do Distrato (Lei n. 13.786/2018) - Necessidade de compatibilização com as regras do CDC - Devolução imediata dos valores em parcela única - Entendimento firmado na Súmula 2 do TJSP - Pretensão à dedução de 10% do valor total do contrato - Desproporcionalidade - Possibilidade de retenção de até **20% dos valores pagos em favor da ré** - Precedentes desta Câmara - Taxa de fruição devida durante todo o período de ocupação - Vedação ao enriquecimento sem causa - Valor a ser apurado em liquidação de sentença - Incidência de juros a partir do trânsito em julgado - Parcial procedência - Recurso provido

em parte. (TJSP; Apelação Cível 1001204-76.2024.8.26.0081; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 2ª Vara; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025; g.n.O.).

Compromisso de compra e venda. Dissolução do contrato por inadimplemento dos adquirentes. Devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC. Admitida a retenção de **20% a título de cláusula penal, sobre o valor das parcelas a devolver**. Ausência de possibilidade de determinar o pagamento pelos réus das parcelas vencidas e não pagas, dada a resolução incontroversa e a fixação, como forma de reposição das partes no estado anterior, de taxa de fruição. Preservada indenização por acessões/benfeitorias necessárias e úteis realizadas. Sentença em parte revista. Recurso da ré provido e recurso da autora parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1059457-95.2022.8.26.0576; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/06/2024; Data de Registro: 19/06/2024; g.n.o.).

Colhe, também parcialmente, o inconformismo atinente à taxa de fruição.

Esta c. Câmara já sedimentou postura no sentido de que devida a taxa de fruição à vendedora, no equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato, mesmo na hipótese de se tratar de lote de terreno sem edificação, e assim para o fim de remunerar o período durante o qual permaneceu a vendedora privada da utilização do bem:

DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESINTERESSE DO COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS MANTIDA.

TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA. PROVIMENTO EM PARTE DO RECURSO 1. Apelação interposta contra sentença que rescindiu o contrato e determinou a restituição de parte dos valores pagos pelo comprador 2. Apela a ré vendedora buscando a majoração da retenção das quantias pagas e a imposição ao comprador da taxa de fruição 3. Incabível a modificação da retenção fixada, já que se mostra razoável e foi fixada de acordo com a cláusula penal prevista no contrato 4. A taxa de fruição é devida à vendedora, **mesmo que o lote não esteja edificado**, tendo em vista a privação de uso do imóvel 5. Precedentes da Câmara 6. Indenização arbitrada 7. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1001338-97.2023.8.26.0062; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bariri - 2ª Vara; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 12/02/2025; g.n.o.).

Compromisso de compra e venda. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Corré que, conquanto não tenha sido parte no negócio, uniu esforços com a vendedora para sua celebração. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/18. Abusividade no caso verificada em relação ao montante do abatimento a efetuar, que induz, na prática, a perda da totalidade do quanto pago pelo adquirente, em clara afronta ao artigo 53 do CDC. Autorizada a retenção, pelas rés, de 20% do preço pago. Precedentes. Devida a taxa de ocupação, arbitrada em 0,5% do valor do contrato, ao mês. **Irrelevância da existência ou não de construção sobre o lote.** Correção monetária que se deve calcular desde cada respectiva parcela. Sentença em parte revista. Recurso da corré vendedora parcialmente provido, desprovido o da corré Pauma Empreendimentos Imobiliários Ltda e provido o adesivo do autor. (TJSP; Apelação Cível 1022223-70.2022.8.26.0482; Relator (a): Cláudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de

Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024;
g.n.o.).

Assim, fixa-se a taxa de fruição em 0,5% do valor atualizado do contrato – eis que exagerado o percentual contratual de 0,75%, também apto a gerar onerosidade excerssiva -, durante todo o período em que o bem esteve à disposição da parte requerida (data da efetiva ocupação), até o trânsito em julgado do *decisum*, como postulado na exordial e razões recursais, pena de julgamento *ultra petita*.

O valor correspondente à taxa de ocupação deverá ser apurado na fase de liquidação de sentença, com atualização pela tabela prática deste e. Tribunal, utilizando o mesmo critério adotado na sentença para realização dos descontos, autorizado o abatimento de tais valores do montante a ser eventualmente restituído aos requeridos.

Portanto, a r. sentença guerreada comporta parcial reforma nos termos supra, lembrada a regra “*tantum devolutum quantum appellatum*”.

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para majorar o percentual de retenção para 20% dos valores desembolsados, bem como condenar a parte requerida ao pagamento de taxa de fruição no equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator(a)