



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000384540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1073357-50.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados LETICIA LEWIS APARECIDA VIEIRA DA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA) e EVERTON BENJAMIN DA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada/apelante NR CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao apelo dos autores e parcial provimento ao apelo da ré V.U.**

, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MORAIS PUCCI E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APTES/APDOS: LETICIA LEWIS APARECIDA VIEIRA DA CRUZ E
EVERTON BENJAMIN DA CRUZ

APELADO/APELANTE: NR CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: 1. Compromisso de compra e venda de imóvel – Lote - Rescisão contratual cc restituição de quantias pagas – Insurgência dos adquirentes contra a condenação à taxa de fruição – Artigo 32-A, I da Lei 6.766/79 – Fruição do imóvel que deve ser ponderada à luz da legislação de consumo – Descabimento, na hipótese - Mero exercício da posse sobre o lote não edificado - Insuficiência para ensejar enriquecimento ilícito dos promitentes compradores em detrimento da promissária vendedora.

2 Percentual de retenção calculado sobre o valor do contrato - Permissão legal que não pode dar azo a vantagem exagerada do promissário vendedor – Maior razoabilidade na adoção dos valores pagos pelos adquirentes, como base de cálculo da retenção, a fim de evitar o enriquecimento ilícito – Principiologia do Código do Consumidor.

3. Adoção do percentual de retenção de 20% sobre os valores pagos pelos autores – Maior adequação para a contribuição destes



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

no custeio, juntamente com os demais compradores, das despesas administrativas.

4. Previsão legal quanto ao parcelamento da restituição — Prazos de pagamento em parcelas a contar do prazo de conclusão das obras ou da formalização da rescisão — Incidência da Súmula 2 deste Egrégio Tribunal para a hipótese de pagamento à vista em decorrência de condenação judicial à restituição válida, e não superada pela legislação de 2018.

5. Impossibilidade de compensação — Contestação genérica neste ponto, não formulando pedido contraposto ou reconvenção — Liminar que, ademais, suspendeu as cobranças desde o início da ação — Provimento ao apelo dos autores e parcial provimento ao apelo da ré.

VOTO Nº 52.721
(processo digital)

A r. sentença de fls. 212/216, cujo relatório é ora adotado, julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cc restituição de quantias pagas relativa a compromisso de compra e venda de imóvel. Apelaram as partes.

Os autores, a fls. 253/264, invocando a aplicação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

da legislação de consumo e a impossibilidade de cobrança de taxa de fruição do lote, com base na ausência de edificação sobre o lote.

A ré, a fls. 268/285, insistindo que o artigo 32-A, §2º, inciso II, da Lei 6.766/79, autoriza expressamente a retenção de até 10% do valor do contrato em caso de rescisão, visando cobrir custos e equilibrar as relações contratuais, assim como o próprio contrato entre as partes, mas a r. sentença desconsiderou esses dispositivos, interpretando-os de maneira restritiva para considerar como base de cálculo apenas os valores pagos. Invoca os princípios da autonomia da vontade e *pacta sunt servanda*. Em caráter subsidiário, requer seja fixado um percentual superior, que reflita de maneira mais justa os custos e encargos incorridos pela apelante ao longo da execução do contrato, pois a retenção de 10% não é capaz de cobrir, de maneira razoável, os custos com marketing, divulgação, despesas operacionais, tributos e outros encargos que são intrínsecos a um contrato de compra e venda imobiliária dessa magnitude, pleiteando seja elevada para um patamar entre 20% e 25%. Quanto à forma de devolução dos valores, alegando consonância com a regulamentação específica e com a previsão do contrato entre as partes, pugna seja determinada a devolução parcelada dos valores pagos em 12 vezes, em detrimento da Súmula nº 2 do TJSP, que não mais se aplica ao caso após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018. Por outra, a resilição contratual decorreu do inadimplemento dos apelados, pelo que se faz necessária a compensação entre os créditos e débitos existentes entre as partes.

Processados os recursos, subiram os autos com contrarrazões, sobrevivendo o recebimento dos reclamos.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Trata-se de ação de rescisão contratual a pedido dos promitentes compradores que, não mais podendo pagar as prestações buscaram, também, a devolução de 90% das quantias pagas.

O recurso dos demandantes prospera pois, a despeito do teor da Lei 6.766/79 (art. 32-A, I), abrindo possibilidade à cobrança de taxa de fruição, esta pode ocorrer em caso de “eventual fruição do imóvel”, fato que deve ser ponderado à luz da legislação de consumo, sob pena de afigurar-se totalmente iníqua.

Respeitado o convencimento do ilustre sentenciante, reputo que o mero exercício da posse sobre o lote não edificado, na hipótese dos autos, é insuficiente para ensejar enriquecimento ilícito dos promitentes compradores que justificasse o pagamento de taxa de fruição ou lucros cessantes à promissária vendedora.

A propósito do tema:

Promessa de compra e venda de imóvel. Lote de terreno. Ação de rescisão de contrato cumulada com pedido de devolução de valores e indenização por benfeitorias. Sentença de parcial procedência. Apelo dos autores. Rescisão do contrato por iniciativa do compromissário comprador. Direito a devolução dos valores pagos com abatimento para cobrir os gastos de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor. Súmula 543 do STJ e Súmula 1 deste Eg. Tribunal. Percentual de retenção de 20% desse montante, considerando ser indevida a taxa de fruição, na hipótese dos autos. Taxa de fruição do imóvel indevida. O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que "é descabido o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pagamento da taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.75/SP) e "mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP). Na hipótese, no entanto, os autores buscaram a redução da taxa de fruição do imóvel, com aplicação da taxa de 0,5% mensal sobre os valores pagos, pedido acolhido. Juros de mora. Termo inicial a partir do trânsito em julgado. Entendimento firmado no REsp, julgado em sistema de recurso repetitivo, de que "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 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." Pedido de indenização por acessão e benfeitorias no terreno. Autores que fazem jus à indenização pelas acessões e benfeitorias por eles realizadas no terreno, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou que é passível de regularização. Regularidade da construção e valores serão objeto de análise em liquidação de sentença. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1013185-77.2021.8.26.0576; Relator (a): MORAIS PUCCI; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto -2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025)

No corpo do voto, o Insigne Desembargador acrescentou:

Nesse sentido menciono também os precedentes do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023). 2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.541.026/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE- COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico. 2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO
CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO
CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A
JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. 1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.953.303/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022.) - GRIFEI

Assim sendo, tenho que o trecho atinente ao desconto *dos alugueis mensais indenizatórios em favor da ré (0,1% do valor do contrato), de eventual imissão na posse até o ajuizamento* (fls. 216) deve ser afastado da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Por outro lado, a parte ré insiste na existência de autorização legal e contratual para que o percentual de retenção incida sobre o valor total do contrato como base de cálculo.

Ocorre que, do mesmo modo que em relação ao tópico anterior, a permissão legal não pode dar azo a vantagem exagerada do promissário vendedor, como ocorreria na hipótese, em que foram pagos até o momento do ajuizamento, o valor de R\$ 54.080,84, mas o preço total do imóvel (fls. 34) superava R\$181.000,00 na data da contratação.

Neste ponto, acolho apenas em parte o recurso da ré em relação ao pedido subsidiário de adoção do percentual de retenção de 20% sobre os valores pagos pelos autores, pois mais condizentes para a contribuição destes no custeio, juntamente com os demais compradores, das despesas administrativas com marketing, divulgação, despesas operacionais, tributos e outros, além de estar em conformidade com a jurisprudência desta Colenda Corte de Justiça.

Na mesma esteira do quanto já afirmado, a existência de previsão legal quanto ao parcelamento da restituição não pode dar azo a iniquidades, sem observância da lei protetiva de consumo.

Ora, o artigo 32-A, § 1º e respectivos incisos da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.786/18, preveem os prazos de pagamento em parcelas a contar do prazo de conclusão das obras ou da formalização da rescisão.

No caso dos autos, o ajuizamento da ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

remonta a maio de 2024, fruto de tentativas anteriores de rescisão a que as partes não chegaram a um consenso. Portanto, reputo válida, e não superada pela legislação de 2018, a incidência da Súmula 2 deste Egrégio Tribunal para a hipótese de pagamento à vista em decorrência de condenação judicial à restituição.

Confira-se o posicionamento desta Colenda
Câmara sobre os temas debatidos nos autos:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E
VENDA. DECRETO DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO.
Percentual de retenção fixado em 20%. Insurgência das partes. 1.
Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Inexistência de
antinomia com as disposições do art. 32-A, da Lei 6.766/79. Permissivo
previsto na nova Lei do Distrato que não pode implicar, na prática, em
desvantagem exagerada ao consumidor. Possibilidade de revisão das
cláusulas contratuais nulas, abusivas e excessivamente onerosas.
Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC. 2. Cobrança de prestações
em aberto que devem ser excluídas do cálculo. 3. Retenção dos
tributos (IRPJ, PIS, COFINS, Contribuição Social). Descabida. A
retenção do valor (20%) pela parte vendedora engloba, em si, os
impostos incidentes sobre a operação, os quais são computados nos
custos finais do empreendimento e repassados ao consumidor. 4.
Encargos moratórios pagos pelos compradores. Necessidade de
observância da regra estabelecida no artigo 32-A, III, da Lei n.º
6.766/79. 5. Devolução a ser feita em parcela única (Súmula nº 01
deste Tribunal e da Súmula nº 543 e Tema 577 do STJ). 6. Correção
monetária. Os valores a serem restituídos deverão ser corrigidos
monetariamente pelos índices da tabela do TJSP, desde a data de cada
desembolso. 7. A sentença que estabelece a rescisão contratual por
inadimplência dos promissários compradores possui natureza



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

desconstitutiva, com efeitos a partir do trânsito em julgado, representando a data da efetiva rescisão e termo inicial dos juros moratórios relacionados às parcelas quitadas. 8. Ônus sucumbenciais. Acionada que sucumbiu em parte significativa da demanda, atraindo ao caso a disposição do art. 86, parágrafo único, do CPC. Sucumbência bem fixada. 9. Sentença revista, em parte. Recurso da requerida provido, em parte. Recurso dos autores provido. (TJSP; Apelação Cível 1001024-57.2024.8.26.0664; Relator (a): JOÃO CASALI; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga -3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual c/c restituição. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Retenção de 20% sobre os valores pagos em virtude da rescisão que bem se ajusta ao caso, dando azo à correta aplicação do art. 53 do CDC ao caso. Lei nº 13.786/2018 que apenas estabelece limites ou tetos qualitativos e quantitativos para cláusulas penais eventualmente previstas no contrato, em caso de resolução por fato imputável ao devedor. Devolução da unidade imobiliária pelo consumidor com pagamento de multa de 10% sobre o valor do contrato que supera o que se pagou que extrapola os limites do razoável e do desejado equilíbrio contratual neste caso. Art. 32-A, § 1º, da Lei nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018, que permite que a restituição seja feita de maneira parcelada, mas que não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Restituição em parcela única com fundamento no teor da Súmula nº 2 deste E. Tribunal e na Súmula nº 543 do C. STJ. Correção monetária pelos índices da Tabela Prática deste E. Tribunal a incidir sobre os valores pagos desde o desembolso. Validade da transferência ao consumidor do pagamento da comissão de corretagem nas promessas de compra e venda de unidade autônoma, desde que, pela forma em que o negócio foi firmado, fique claro que a verba estava sendo paga a esse título,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

diferenciando-se do restante dos valores despendidos (REsp 1599511/SP - Tema 938). Valores pagos diretamente à corretora e que não integravam o preço total do lote. Desconto de valor pago a título de comissão de corretagem afastado. Sentença mantida. Recurso da ré desprovido (TJSP; Apelação Cível 1005735-23.2024.8.26.0077; Relator (a): MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025)

Embargos de Declaração. Omissões sanadas. Em se tratando de lote de terreno sem edificação a taxa de fruição é indevida. O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que "é descabido o pagamento da taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.75/SP) e "mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP). Razoável a fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos. Devolução que deverá ser feita em parcela única, nos termos da Súmula 2 deste TJSP. Embargos acolhidos, com efeitos modificativos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1000821-51.2022.8.26.0572; Relator (a): MORAIS PUCCI; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Joaquim da Barra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024)

Finalmente, não há que se falar em compensação com valores supostamente devidos pelos autores, primeiramente porque a contestação fez menção genérica a este ponto, não formulando pedido contraposto ou reconvenção especificando pedido, meses ou valores



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1073357-50.2024.8.26.0100
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

supostamente em débito. Ademais, desde o ajuizamento houve concessão de liminar para suspensão das cobranças em razão do pedido de rescisão, que se confirmou nos autos, valendo lembrar que a compensação somente é possível entre dívidas certas e líquidas.

Em suma, dou provimento ao apelo dos autores para afastar da condenação o pagamento de taxa de fruição (ou aluguéis ou lucros cessantes). E dou parcial provimento ao apelo da ré para majorar o percentual de retenção sobre as quantias pagas pelos autores para 20%.

Mantida a sucumbência recíproca entre as partes, não há o que alterar nas verbas sucumbenciais.

Pelo exposto, por esses fundamentos, dou provimento ao apelo dos autores e dou parcial provimento ao apelo da ré.

VIANNA COTRIM
RELATOR