



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000387817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007158-23.2023.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante MARY ANY MACEDO, é apelado URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA..

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento v.u.Sustentou oralmente a Dra.Juliana BF Guimaraes.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007158-23.2023.8.26.0604

Apelante: Mary Any Macedo

Apelado: Urba 5 Loteamentos Ltda.

Comarca: Sumaré

Voto nº 365

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO. RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto por Mary Any Macedo contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação movida contra Urba 5 Loteamentos Ltda., decretando a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra e condenando a ré à devolução dos valores pagos, com retenção de 10%, facultada a compensação com a taxa de fruição de 0,75% ao mês do valor venal do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) a possibilidade de compensação com a taxa de fruição em imóvel não edificado; (ii) a exclusão da condenação ao pagamento de verbas de sucumbência devido ao decaimento mínimo.

III. Razões de Decidir

3. A apelada desistiu expressamente do direito à compensação com a taxa de fruição antes da interposição da apelação, o que implica a ausência de interesse recursal quanto a este ponto.

4. Não caracterizada a sucumbência mínima, o que justifica a condenação da apelante ao pagamento de verbas de sucumbência proporcionais.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não conhecido quanto à taxa de fruição e, em relação às verbas de sucumbência, recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Desistência expressa da apelada quanto à taxa de fruição impede o conhecimento que buscava o seu afastamento. 2. Decaimento substancial justifica a condenação proporcional em verbas de sucumbência.

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARY ANY MACEDO contra a r. sentença de fls. 165/69, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação por ela movida contra URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA. para decretar a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra entabulado pelas partes e condenar a ré à devolução dos valores pagos, com retenção de 10%, facultada a compensação com a taxa de fruição de 0,75% ao mês do valor venal do imóvel.

Sustenta a apelante, em apertada síntese, que incabível a compensação com a taxa de fruição, pois se tratava de imóvel não edificado. Requer, assim, o afastamento da compensação autorizada, bem como a exclusão de sua condenação ao pagamento de verbas de sucumbência, uma vez que seu decaimento foi mínimo.

Em contrarrazões (fls. 197/204) a apelada postulou o não conhecimento do recurso, uma vez que desistiu do direito à compensação, tanto que, antes da interposição da apelação, efetivou o depósito do valor da condenação, sem o autorizado desconto. Aduziu, ainda, que o contrato não padece de qualquer ilegalidade e que se caracterizou a sucumbência recíproca, de forma que não há de se falar em afastamento da condenação da autora ao pagamento respectivo.

É o relatório.

VOTO.

No que se refere à taxa de fruição, assiste razão à apelada, não merecendo conhecimento o apelo.

Assim é porque, embora reconhecido, em sentença, o direito de retenção da ré relativo à fruição do bem pela autora-apelante, houve *expressa desistência* de tal direito, conforme se observa de fls. 178/83.

De fato, observe-se que a ré, conforme cálculos de fls. 180, efetivou o depósito integral da condenação (fls. 183), com a retenção, tão somente, da comissão de corretagem e de 10% dos valores pagos, (valores que não são objeto do recurso).

Ora, tendo a apelada desistido expressamente, antes da interposição da apelação pela autora – e ratificado tal desistência em contrarrazões –, da verba objeto do inconformismo, forçoso o reconhecimento da ausência de interesse recursal em relação a este ponto.

Portanto, com referência à taxa de fruição, o recurso não merece conhecimento.

Em relação às verbas de sucumbência, carece de razão o inconformismo da autora.

Isto porque não caracterizada a sucumbência mínima, na medida em que não acolhida a pretensão inicial de restituição dos valores pagos a título de corretagem,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fixada a responsabilidade da apelante pelos tributos sobre o imóvel até a sua restituição, bem como fixada taxa de fruição – tendo havido desistência quanto a tal verba pela apelada.

O decaimento, pois, não foi insignificante, mas substancial, o que justifica a condenação da apelante ao pagamento de verbas de sucumbência proporcionais.

Ante o exposto, por meu voto, NÃO CONHEÇO do recurso quanto à taxa de fruição e, em relação às verbas de sucumbência, NEGO-LHE provimento.

Conforme art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para o percentual de 11%, mantida a mesma base de cálculo.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator