



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392912

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013161-27.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LEGACY INCORPORADORA LTDA, são apelados TANIA DOS SANTOS OLIVEIRA e ALZIRBERTO ARAUJO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013161-27.2023.8.26.0011

Apelante: Legacy Incorporadora Ltda.

Apelados: Tânia dos Santos Oliveira e Alziberto Araújo da Silva

Interessada: Central Park Urbanismo e Administração Ltda.

Comarca: São Paulo - 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros

Magistrado de origem: Paulo Henrique Ribeiro Garcia

Voto nº 12423

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LOTE SEM BENFEITORIAS. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. **NÃO PROVIMENTO.**

I. CASO EM EXAME

1. Apelo interposto contra sentença que declarou rescindido contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento, condenando as rés a restituir o valor das parcelas pagas, com dedução de multa de 20%. O objeto do apelo de correquerida é a retenção de valor referente à taxa de fruição do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste na aplicabilidade da taxa de fruição em lote sem edificação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A taxa de fruição é inaplicável em lote sem edificação, pois não há utilização econômica que justifique sua cobrança.

4. A apelante não demonstrou prejuízo significativo que justifique a imposição da taxa de fruição, considerando que o imóvel pode ser negociado pelo valor de mercado atual.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A taxa de fruição é indevida em lote sem edificação. 2. A ausência de fruição econômica do imóvel impede a cobrança de taxa de ocupação.”

Legislação citada:

Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Lei nº 6.766/79, art. 32-A, I.

Jurisprudência citada:

Apelação Cível 1035856-36.2022.8.26.0002, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 29/02/2024.

Apelação Cível nº 1000917-72.2019.8.26.0604, Rel. José Carlos Ferreira Alves, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 18/12/2020.

1. Trata-se de apelo interposto contra r. sentença (**fls. 283/286**), que assim dispôs:

“Ante o exposto, DECIDO, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, JULGAR PROCEDENTE EM PARTE o pedido formulado por TANIA DOS SANTOS OLIVEIRA e ALZIBERTO ARAÚJO DA SILVA em face de CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRAÇÃO LTDA. e LEGACY INCORPORADORA LTDA., para declarar extinto o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel indicado na inicial, havido entre as partes, confirmando-se os efeitos da tutela antecipada concedida nos autos, bem como condenar as rés a restituir à parte autora o valor atualizado das parcelas pagas, a ser apurado em sede de liquidação de sentença, conforme acima mencionado, observando-se quanto à correção monetária a incidência da Tabela Prática do TJSP, desde cada desembolso, mais juros moratórios de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, com dedução da multa de 20% sobre o valor pago, de eventuais dívidas de impostos e de taxa de associação do imóvel. Sucumbente na maior parte em relação à parte autora, arcarão as rés com as custas, despesas processuais e honorários do patrono da parte autora, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação.”

Embargos de declaração opostos pela corré Legacy Incorporadora Ltda. (**fls. 289/292**), foram rejeitados (**fl. 300**).

A correquerida Legacy recorre (**fls. 303/316**), aduzindo,

em síntese: (I) conforme previsão contratual, é devida a taxa de fruição (0,5% do valor do contrato ao mês) pelo período que os apelados fruíram plenamente do imóvel; (II) tal compensação encontra previsão no art. 32-A, I, da Lei nº 6.766/79; (III) busca o ressarcimento pelos prejuízos com a desistência do negócio pelos adquirentes, visto que se viu impedida de obter proveito econômico do lote durante esse período. Contrarrazões **(fls. 322/335)**.

Petição da parte apelada requerendo designação de audiência de conciliação **(fl. 338)**. Instada a apelante a sobre isto se manifestar **(fl. 340)**, quedou-se inerte (cf. certidão de **fl. 342**).

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

A apelante manifesta inconformismo quanto à não aplicação da taxa de fruição do bem (prevista na Cláusula Sexta, item “d.4” – **fl. 43**). Entretanto, a hipótese envolve compromisso de compra e venda de lote sem qualquer edificação, o que impossibilita a utilização econômica pelo comprador que justifique a cobrança da aludida taxa.

Não se ignora o teor da Súmula nº 1 desta Egrégia Corte¹, todavia ela deve ser interpretada de acordo com o caso concreto. E, na hipótese, tratando-se de lote sem benfeitorias, não é possível dizer que os promitentes compradores o tenham ocupado, sendo inaplicável o referido entendimento. Nesse sentido:

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Rescisão por inadimplência do comprador. Sentença de parcial

¹ 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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

procedência. IPTU. Obrigação tributária do comprador. Posse precária. Incabível indenização pelo período de ocupação do imóvel por se tratar de loteamento de terreno sem edificação, em que o adquirente não fruiu da posse. Readequação das verbas de sucumbência. Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível 1035856-36.2022.8.26.0002; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 29/02/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão contratual. Lote sem edificação, não havendo que se falar em taxa de ocupação. Precedentes nesse sentido. Recurso da autora desprovido.” (Apelação Cível nº 1000917-72.2019.8.26.0604; Relator: José Carlos Ferreira Alves; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 18/12/2020).

À vista disso, a despeito da previsão do contrato, não há se falar em taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, não se justificando a pretensa indenização.

Outro ponto relevante é a possibilidade de nova negociação do imóvel pelo seu valor de mercado atual, sem qualquer prejuízo significativo à apelante, que não demonstrou ter sofrido dano que justifique a imposição de uma taxa de fruição, especialmente considerando que o imóvel continua a ser um ativo de valor substancial que pode ser vendido.

Por fim, a cobrança de taxa de ocupação/fruição visa compensar o proprietário pelo uso do bem por terceiros. No entanto, essa cobrança só é cabível quando há efetiva utilização ou fruição do imóvel, o que não se verifica no presente caso. Imputar tal taxa aos apelados, que não extraíram qualquer benefício do lote, seria contrário aos princípios de equidade e justiça.

Diante das evidências e argumentos apresentados, verifica-se que o imóvel em questão não proporcionou nenhum proveito econômico aos apelados e que as condições do bem não permitem a sua fruição. Portanto, não há fundamentos legais ou fáticos para arbitrar tal taxa, considerando a inabitabilidade do imóvel e a ausência de benefícios econômicos para os asquientes.

Por fim, 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 evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

3. Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, majorando-se a verba honorária para 12% do valor atualizado da condenação (art. 85, § 11, CPC).

Fernando Marcondes
Relator