



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394825

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1084700-77.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados ROSANGELA HELENA SOLDI e MARIA NAIARA ALVES DE FREITAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1084700-77.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo - 2ª Vara Cível do Foro Central

Apelante: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Rosangela Helena Soldi e outro

Juiz de primeiro grau: Ricardo Dal Pizzol

VOTO Nº 5022

APELAÇÃO - Venda e compra de lote - Pedido de resolução contratual por culpa da ré, com requerimento de devolução de 90% da quantia paga, inclusive corretagem e taxas associativas - Sentença de procedência - Manutenção - Necessidade - Consideração de que a resolução ocorre por culpa da ré, a vendedora que omitiu a existência de débitos de IPTU de anos anteriores - Ofensa ao dever de informação - Aplicação do art. 6º, III, do CDC - Resolução do contrato que provoca efeitos *ex tunc*, tornando as partes ao estado anterior. O vendedor devolve o preço e o comprador devolve a coisa, nos limites do pedido inicial (90% do quanto pago), sob pena de julgamento ultra petita - A restituição deve ser feita de uma só vez, na esteira de entendimento consolidado nesta Corte (Súmula nº 2) e no C. STJ (Súmula nº 543), e deve também considerar valores de corretagem, IPTU e taxas associativas (clube Slim, conservação e melhoramento), porque há culpa da ré pela extinção do negócio - São inaplicáveis, ao caso, disposições de lei que não vigia à época da contratação (Lei nº. 13.786/2018) - Precedentes.

Juros e correção monetária - A correção monetária partirá do desembolso, com o índice contratual como parâmetro (IGPM), ao passo que os juros legais incidirão da citação.

Taxa de fruição - Impossibilidade de cobrança, em se tratando de lote que não possui edificação - Precedentes desta C. Câmara e do STJ.

Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 334/345, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que a ré deu causa à extinção do contrato.

Inconformada, ela apela a fls. 348/370. Pediu o desentranhamento de documentos. Disse que não deu causa à rescisão e que o caso é de desistência por vontade das compradoras. Invocou as disposições da Lei nº13.786/2018 para justificar as penalidades que pretende ver aplicáveis às consumidoras pela rescisão. Defendeu que é delas o dever de pagar IPTU e as contribuições mensais do loteamento. Colacionou julgados. Requereu o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 376/388.

Em juízo de admissibilidade, anoto que o recurso é tempestivo e foi regularmente processando.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, anoto não ser caso de excluir os documentos de fls. 315/317.

“É possível a juntada de documentos em qualquer fase do processo, desde que respeitado o contraditório e inexistente má-fé na conduta da parte” (STJ – 4ª T, Resp 253.058 Min. Fernando Gonçalves; Órgão Julgador T4 - Quarta Turma; Data do Julgamento 04/02/2010; Data da Publicação/Fonte DJe 08/03/2010).

E, aqui, o contraditório foi devidamente observado, a julgar pelo teor da decisão de fl. 319.

Quanto ao cerne do debate, as partes não divergem a respeito da celebração do negócio de fls. 25/27.

A controvérsia gravita em torno da culpa pela rescisão, que,

respeitadas as razões de recurso, recai mesmo sobre a apelante.

A petição inicial deixou claro que a extinção solicitada pelas consumidoras decorria do descumprimento de obrigações pela ré, sobretudo quanto ao dever de informação a respeito da existência de dívida tributária com relação ao imóvel adquirido (fls. 3/4).

Deveras, o documento de fls. 316/317 comprova a existência de débitos dessa natureza.

Ou seja, de fato, o imóvel foi vendido às consumidoras com débitos tributários pretéritos pesando sobre ele, em nítida violação ao dever de informação (art. 6º, III, do CDC).

Frise-se que, pela natureza da dívida (*propter rem*), ela poderia comprometer a própria titularidade da coisa¹, daí o justo receio delas, consumidoras, de nada adiantando o conteúdo da cláusula 7 do quadro resumo (fl. 26) ou a assunção da responsabilidade desses débitos pela apelante, pois as convenções particulares não são opostas ao Fisco (art. 123 do CTN).

Em acréscimo, exigibilidade de crédito tributário não é matéria desta demanda, de maneira que oposição à cobrança não diz com o mérito da causa.

O que importa para desate da lide é que a ré descumpriu o dever de informação, na medida em que deveria ter explicitado às consumidoras que sobre o imóvel pendia dívida de IPTU, facultando-lhes escolha.

E, se as consumidoras deixaram de adimplir tributos vencidos após a aquisição, assumiram o risco de sofrer execução fiscal e de perdê-

¹TJSP; Apelação Cível 1144621-98.2022.8.26.0100; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024.

lo, por conduta própria, e não em decorrência de omissão de terceiro, que é o que não se admite e justifica a rescisão.

Logo, resolve-se o contrato por culpa da ré.

Em regra, essa resolução do contrato provoca efeitos *ex tunc*, tornando as partes ao estado anterior. O vendedor devolve o preço e o comprador devolve a coisa. Por isso é que, rescindida a avença, a ré **deveria devolver integralmente** os valores adimplidos pelas autoras, porque é só dela a culpa pelo desfazimento do negócio.

A propósito: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – **integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor**, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (Súmula nº 543 do STJ, g.m.).

No caso, porém, há expresse requerimento de devolução de 90% da quantia paga, de modo que eventual ordem de restituição integral implicaria julgamento *ultra petita*.

O valor a que as autoras têm direito deverá ser pago de uma só vez, consoante orientação já sedimentada no Eg. TJSP, consubstanciada no enunciado da súmula 2: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Ressalto que “o percentual a ser devolvido tem como base de cálculo todo o montante vertido pelo promitente-comprador, nele se

incluindo as parcelas propriamente ditas e as arras”², ou seja, o quanto destinado ao pagamento do preço, **inclusive corretagem, taxas associativas (clube Slim, conservação e melhoramento) e IPTU, porque a culpa pela rescisão é da ré.**

Aos julgados já citados na sentença, acresço o seguinte, igualmente envolvendo a ré Momentum:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE QUANTIAS PAGAS. Sentença de procedência, para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré a restituir os valores pagos pelo autor. Irresignação da ré. Alegação de rescisão por desistência do comprador. Resolução por culpa da vendedora, em falha de informação ao consumidor (art. 6º, III, CDC). Contrato que não previa a existência de débitos tributários vencidos antes da venda. Restituição integral de quantias pagas, por decorrência da resolução por culpa da vendedora. Restituição ao status quo ante que afasta aplicação de multa contratual, taxa de fruição e obrigações de pagamento de despesas do imóvel pelo comprador. Juros a partir da citação, por inadimplemento da vendedora (art. 397, § ú., CC; e art. 240, CPC). Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1033465-08.2022.8.26.0100; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2023; Data de Registro: 26/09/2023)

Taxa de fruição na presente hipótese é indevida, porquanto é

²REsp 1056704/MA, Rel. Min. Massami Uyeda, 3ª Turma, DJe 04/08/2009.

entendimento desta C. Câmara³ que incabível quando o objeto do contrato for lote sem benfeitorias, tal qual a presente hipótese.

Da mesma forma, é pacífico no C. STJ que, “tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021)”⁴.

À hipótese não se aplicam disposições de lei que não vigia à época da contratação (Lei nº. 13.786/2018). Esta entrou em vigor na data de sua publicação, em 28 de dezembro de 2018, ao passo que as partes ajustaram o negócio em 25 de abril de 2016 (fl. 25).

Os juros legais partem citação e a correção monetária do desembolso. Observar-se-á o disposto na lei 14.905/24, após a sua entrada em vigor.

“Se o consumidor se submeteu ao índice eleito pelas rés (IGPM) para reajuste das parcelas, não se justifica que na devolução de parcelas ao consumidor não seja adotado o mesmo índice, sob pena de desequilíbrio contratual e patente abusividade e desvantagem excessiva

³Apelação Cível nº 1002881-43.2022.8.26.0201, da Comarca de Garça; Relatora: Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/09/2023; Data de Registro: 18/09/2023; Apelação Cível nº 1003871-03.2022.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga; Relator: Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/11/2022; Data de Registro: 21/11/2022.

⁴AgInt no REsp 1940543/SP - Agravo Interno no Recurso Especial 2021/0140395-4; T4 - Quarta Turma; relator Ministro Raul Araújo (1143); Data de julgamento: 10/10/2022; Data da Publicação: DJe 21/10/2022.

ao consumidor (art. 51, IV, do CDC)”⁵.

À luz dessas argumentações, **mantém-se a sentença, nos exatos termos em que prolatada.**

Pelo exposto, **meu voto nega provimento ao recurso, nos termos explicitados.**

Ante a manutenção do resultado, majoro os honorários advocatícios em 5%, fixando a verba devida pela apelante em 15% sobre o valor da condenação, nos termos preconizados no § 11, do art. 85, do Código de Processo Civil.

A apelante deverá complementar o preparo, nos termos da certidão de fl. 389, sob pena de inscrição em dívida ativa.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator

⁵TJSP; Apelação Cível 1000792-42.2023.8.26.0062; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bariri - 1ª Vara; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024.