



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000997-38.2024.8.26.0288, da Comarca de Ituverava, em que são apelantes FJM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e URBANIZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado RONALDO XAVIER FERNANDEZ.

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 ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Ituverava

Apelação n. 1000997-38.2024.8.26.0288

Apelante: FJM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

Apelado: RONALDO XAVIER FERNANDEZ

Interessada: URBANIZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Voto n. 12486

APELAÇÃO – Compra e venda de imóvel – Desfazimento do negócio jurídico por culpa do comprador – Pagamento de arras confirmatórias, como se “entrada” fossem – Quantia a ser reembolsada ao réu, sob pena de ser duplamente penalizado pelo rompimento da avença, pois a autora já tem direito à retenção de 25% do montante pago, conforme definido na sentença – Taxa de fruição devida durante todo o período de ocupação – Vedação ao enriquecimento sem causa – Comissão de corretagem destacada no contrato – Impossibilidade de sua devolução – Tema Repetitivo 938 – Eventual saldo remanescente há que ser ressarcido ao requerido de forma imediata, vedado o parcelamento – Súmula 543, do STJ - Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 89/92, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para resolver o contrato firmado entre as partes e, por conseguinte, reintegrar a demandante na posse do imóvel objeto da avença, assegurando-se ao requerido o direito à restituição dos valores comprovadamente pagos no curso do programa contratual, em única parcela, após deduzidas as verbas cabentes à parte requerente, nos termos da fundamentação lançada.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que é admissível a retenção das arras e da comissão de corretagem; que é devida a taxa de fruição, ainda que se trate de lote não edificado; e que eventual ressarcimento ao réu deverá ocorrer de forma parcelada (fls. 95/109).

Recurso tempestivo, preparado, mas sem a apresentação de contrarrazões pelo apelado.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso comporta parcial provimento.

No caso em tela, a FJM é proprietária do Lote nº 31, Quadra 13, do Loteamento denominado “Residencial e Comercial Salto Belo”, tendo efetuado a sua venda à Renata dos Santos Duarte, em 31 de julho de 2020, mediante o consentimento da Urbanize. O preço avençado correspondia a R\$ 90.538,01 e as prestações vinham sendo regularmente pagas até Renata celebrar, junto ao réu, instrumento particular de “Cessão de Direitos e Obrigações com Anuência”, em 01 de novembro de 2021. Ocorre que o requerido não honrou com as suas obrigações e, na data da propositura da ação, a dívida já ultrapassava R\$ 19.000,00.

Prolatada a sentença, esta determinou que a requerente poderia reter até 25% dos valores pagos, acrescidos do montante correspondente a “despesas de IPTU, água/esgoto e energia elétrica, até o momento da desocupação do imóvel” (fl. 92).

Pois bem, no que se refere às arras ou sinal, constantes da cláusula 3.2, do contrato (fl. 39), trata-se de um mero adiantamento de parte do preço convencionado, como se “entrada” fosse. Dessa forma, possuem natureza confirmatória, e, por integrarem o valor do imóvel, merecem ser devolvidas ao comprador, notadamente porque somente as arras penitenciais estão sujeitas à retenção pela vendedora, na forma do art. 418, do Código Civil.

Entendimento diverso poderia levar à dupla penalização do apelado pelo desfazimento do negócio jurídico, posto que a apelante já tem o direito de reter 25% das quantias adimplidas.

Nesse sentido:

“Descabido o pedido de retenção do valor do sinal equivalente a 10% sobre o total do negócio. A entrada prevista, de valor significativo, possui natureza apenas de arras confirmatórias, com o propósito único de reforçar o vínculo contratual, integrando o preço, sem caráter penitencial, sendo, por esses motivos, descabida a retenção por parte da alienante. Mesmo que se cuidasse de caráter penitencial, ainda assim se submeteria ao regramento protetivo consumerista, sendo inviável sua retenção cumulada com a perda de 20% das parcelas pagas, o que provocaria profundo desequilíbrio contratual” (TJSP; Apelação Cível 1060602-65.2017.8.26.0576; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2019; Data de Registro: 04/04/2019).

“Não se pode admitir que as rés cumulem a aplicação da retenção de 20% dos valores pagos com a perda da suposta entrada paga pelos adquirentes no montante de R\$ 6.162,16 (fls. 190), que funcionaria como arras confirmatórias. Tal valor integra o preço do imóvel e não pode ser retido em caso de rescisão, devendo ser aplicada unicamente a retenção de 20%, sob pena de bis in idem e enriquecimento sem causa das rés. [...] Na hipótese dos autos o valor foi pago no momento da celebração do contrato, a título de “entrada”, como parcela integrante do preço. Não possuía natureza penitencial, mas representava apenas adiantamento de parte do preço do imóvel. Inadequado, portanto, impor a perda desta quantia como penalidade pelo arrependimento e pedido de rescisão

do negócio jurídico. Segundo o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, o artigo 418 do Código Civil só é aplicável às arras penitenciais. Quando a extinção do contrato se dá em virtude do arrependimento do promitente comprador, o sinal pago por ele no momento da formação do contrato, como adiantamento de parte do seu valor, deverá compor o cálculo das quantias a serem devolvidas” (TJSP; Apelação Cível 1002433-91.2020.8.26.0152; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2022; Data de Registro: 25/03/2022).

Quanto à taxa de fruição, esta é devida pelo comprador por todo o período em que esteve na posse do bem, porquanto a vendedora ficou privada de sua alienação e de extrair os seus frutos. Assim já se manifestou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem. 2. Agravo interno desprovido” (AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022, grifei).

Sua finalidade é, pois, restituir os contratantes ao *status quo ante* e promover o equilíbrio entre as partes diante do rompimento da avença, impedindo que o réu se enriqueça às custas da autora.

Ademais, a cobrança da taxa de ocupação encontra respaldo na Súmula 1, deste E. Tribunal de Justiça, senão vejamos:

“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”.

Assim, fixo a taxa de fruição em 0,5% do valor atualizado do contrato, durante todo o período em que o bem esteve à disposição do requerido, sendo irrelevante tratar-se de lote edificado ou não:

“A circunstância de se tratar de lote não edificado não afasta o dever de indenização pela ocupação do bem, pois se trata de compensação pela perda de fruição da coisa pelo vendedor. Mesmo em se tratando de imóvel sem edificação tem sido reconhecido cabimento desta indenização pela privação do uso do bem pelo vendedor. [...] Assim, deve ser mantida a sentença quanto à condenação ao pagamento da taxa de ocupação, fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de posse do bem” (TJSP; Apelação Cível 1117487-96.2022.8.26.0100; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2011; Data de Registro: 09/09/2024).

O valor correspondente à taxa de ocupação deverá ser apurado na fase de liquidação de sentença e, constatada a existência de crédito em favor do réu, a autora deverá proceder à sua restituição.

No tocante, à comissão de corretagem, o Tema Repetitivo 938 assegura que é válida a *“cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)”*.

Na presente demanda, a cláusula 4.1 menciona expressamente a cobrança da taxa de comissão de corretagem, equivalente a 4% do valor do imóvel (fl. 40). Por conseguinte, o comprador restou informado a seu respeito, tornando inviável a sua devolução pela vendedora.

Outrossim, o reembolso de eventuais quantias ao réu deverá se operar de forma imediata, consoante o disposto na Súmula 543, do STJ, *in verbis*:

“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 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

Pelo exposto, não há que se falar em restituição parcelada.

No mais, considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho ao réu honorários advocatícios no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso, para: i) declarar que a autora poderá reter a quantia correspondente à comissão de corretagem; e ii) condenar o réu no pagamento da taxa de fruição, correspondente a 0,5% ao mês, sobre o valor do contrato atualizado, desde a data da imissão na posse até a efetiva devolução do bem, a ser apurada na fase de liquidação de sentença, e eventual crédito em seu favor deverá lhe ser restituído, mantidos os demais termos da sentença proferida.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora