



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398807

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046253-47.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante EDMILSON FRANCISCO DE OLIVEIRA, é apelado ECCO SPOTTI ENGENHARIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso da parte autora e na parte conhecida do recurso do requerido negaram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1046253-47.2023.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 9ª VARA CÍVEL

APELANTE/APELADO: EDMILSON FRANCISCO DE OLIVEIRA

APELADO/APELANTE: ECCO SPOTTI ENGENHARIA LTDA

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). ALEXANDRE ZANETTI STAUBER

VOTO Nº: 7410

“DIREITO CIVIL. DUAS APELAÇÕES. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame: Ação de rescisão de compromisso de venda e compra c/c reintegração de posse proposta devido à inadimplência do contrato de venda de imóvel e indenização por ocupação indevida. Na reconvenção, o requerido pleiteia justiça gratuita, tutela de urgência para compelir o reconvindo ao cumprimento do contrato e para impedir sua inclusão nos órgãos de proteção ao crédito. Requer, ainda, o reconhecimento do anatocismo e a restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: i) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e, em consequência, reintegrar a parte autora na posse do imóvel objeto dos autos, mediante a devolução prévia de 75% dos valores pagos pela parte ré; ii) condenar a parte ré ao pagamento de eventuais débitos de impostos, taxas e despesas de consumo relativas ao período em que esteve na posse do bem, conforme a fundamentação, valores a serem apurados em sede de cumprimento de sentença. A reconvenção foi julgada improcedente. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir sobre a possibilidade de inversão do ônus da prova; a legalidade da capitalização de juros; análise do direito à indenização por benfeitorias; taxa de fruição e termo inicial dos juros de mora. III. Razões de Decidir: Rejeita-se a inversão do ônus da prova por ausência de demonstração concreta de hipossuficiência técnica ou verossimilhança das alegações da parte requerida. A capitalização de juros é permitida, desde que expressamente pactuada, conforme contrato firmado sob a Medida Provisória nº 2.170-36/2001. Não se conhece do pedido de indenização por benfeitorias, deduzido pelo réu-apelante, por se tratar de inovação recursal. A taxa de fruição não é devida, pois não houve uso produtivo do imóvel. A rescisão contratual decorreu da inadimplência dos compradores, razão pela qual, conforme

o Enunciado nº 38.14 desta C. Câmara, os juros moratórios sobre a devolução dos valores pagos devem incidir a partir do trânsito em julgado, e não da citação. IV. Dispositivo e Tese: Dá-se parcial provimento ao recurso da parte autora para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. Não se conhece em parte do recurso do requerido e nega-se provimento à parte conhecida. Tese de julgamento: 1. A inversão do ônus da prova requer demonstração de hipossuficiência. 2. A capitalização de juros é válida se pactuada. 3. A taxa de fruição exige uso produtivo do imóvel. Diante do desprovimento do recurso da parte requerida/reconvinte, majoram-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, tanto na ação principal quanto na reconvenção, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC. Em razão do provimento parcial do recurso da parte autora/reconvinda, não se aplica a ela o referido dispositivo.”. (v. 7410)

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** proposta por **ECCO SPOTTI ENGENHARIA LTDA E OUTRO** em face de **EDMILSON FRANCISCO DE OLIVEIRA E OUTRO**. A r. sentença (fls. 226/240) segue transcrita, em parte:

“*Vistos.*

RELATÓRIO

ECCO SPOTTI ENGENHARIA LTDA E OUTRO propôs a presente "Ação de Rescisão de Compromisso de Venda e Compra c/c Reintegração de Posse c/c Pedido de Tutela Antecipada" em face de EDMILSON FRANCISCO DE OLIVEIRA E OUTRO, alegando, em síntese, que no dia 05 de setembro de 2014, através de cessão de direitos, compromissou seu lote (04 quadra 21) ao primeiro requerido. Aduz, que até fevereiro de 2022, o requerido cumpriu com os pagamentos estipulados na venda à prazo, mas que desde então, deixou de adimplir o contrato, não pagando as parcelas contratadas, nem o IPTU do imóvel. Assim, notificou o requerido sobre a dívida, e o mesmo permaneceu inerte, caracterizando-se a mora, e o consequente esbulho possessório, aduzindo pelo seu

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

direito líquido e certo em rescindir o negócio jurídico conforme previsão contratual. Portanto, requer, liminarmente, a expedição de mandado de reintegração de posse do aludido imóvel e a procedência da ação, reconhecendo-se a rescisão contratual entre as partes, tornando-se definitiva a reintegração de posse em favor da parte autora, bem como condenar a parte ré a indenizar a requerente pelo tempo em que ocupou o imóvel sem efetuar os devidos pagamentos, bem como a pagar os débitos de natureza propter rem. Juntou procuração e documentos (fls. 18/50). Tutela indeferida (fls. 51/52)

Devidamente citada (fl. 56), a parte ré contestou com reconvenção (fls. 57/73). Alegou, em apertada síntese, que deixou de efetuar o pagamento das parcelas em razão do advento da Pandemia Covid-19, que paralisou seus negócio por um tempo, e que nesse cenário, tentou por diversas vezes negociar um valor justo com o requerente, diante das cobranças efetuadas com valores incorretos e eivados de vícios, tal como o anatocismo, asseverando que a hipótese autorizadora de rescisão contratual não se aplica ao presente caso. Impugnou, ainda, a alegação da existência de direito líquido, certo e exigível, inexistindo tal título, bem como os pedidos de indenização e taxa de fruição, diante da inexistência de edificação e ocupação no aludido lote. Ressalta ter contranotificado o autor, não quedando-se inerte frente a dívida. Propugnou pela improcedência da ação, bem como pela autorização judicial para proceder com depósito judicial.

Em sede de reconvenção, apontou a prática ilegal de anatocismo pela reconvinda, contrariando a cobrança do percentual de 0,7% ao mês estabelecido inicialmente em aditivo contratual, asseverando pela inexistência de previsão de capitalização dos juros, que devem incidir na forma simples. Assim, requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita, bem como de tutela de urgência para determinar ao reconvindo a cumprir com o contrato pactuado com base no laudo apresentado, abstendo-se de incluir o nome do reconvinte nos órgãos de proteção ao crédito. No mais, propugna pelo reconhecimento do anatocismo e a condenação da reconvinda a ressarcir em dobro os valores cobrados a mais. Juntou procuração e documentos (fls. 74/107).

Designada a audiência de conciliação (fls. 193/196), a mesma

restou infrutífera (fl. 202).

Réplica (fls. 122/147).

Intimadas as partes sobre a dilação probatória (fl. 203), ambas pleitearam pela realização de perícia contábil (fls. 207/209 e 210).

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO (...)

(...) DISPOSITIVO

Diante de todo o exposto, na forma do art. 487, inciso I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para: i) DECLARAR rescindido o contrato celebrado entre as partes e, em consequência, reintegrar a parte autora na posse do imóvel objeto dos autos, mediante prévia devolução de 75% dos valores pagos pela parte ré, corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir de cada desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. ii) CONDENAR a parte ré ao pagamento de eventuais débitos de impostos, taxas e despesas de consumo relativas ao período em que esteve na posse do bem, conforme a fundamentação, valores esses a serem apurados em sede de cumprimento de sentença.

Tendo em vista as sucumbências suportadas que são objetivas e não admitem compensação (artigo 85, parágrafo 14º, do CPC): a) arcarão os réus com o pagamento das custas e despesas processuais da ação originária, bem como honorários advocatícios, ora arbitrados, de acordo com o artigo 85, parágrafo 2º, do novo Código de Processo Civil, em 10% sobre dois terços do valor da causa, tendo em vista que apenas parte dos pedidos foram acolhidos; b) arcará a parte autora com dos honorários advocatícios do patrono da ré referente a parte do pedido julgado improcedente, ora fixados, de acordo com o art. 85, parágrafo 6º e 8º, do novo Código de Processo Civil, em 10% sobre um terço do valor da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Outrossim, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTE a ação reconvencional.

Condeno os réus reconvintes ao pagamento das custas e despesas processuais referentes à ação reconvencional, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa da ação reconvencional (art. 85, parágrafo 2º, do CPC/2015). (...)”. (grifo nosso)

Embargos de declaração opostos pela parte requerida às fls. 251/252 e pela parte autora às fls. 255/257.

Decisão de fls. 258/259 rejeitou os embargos da parte requerida e acolheu os embargos da parte autora: “... 2 – Fls. 255/257: Recebo os embargos de declaração pois tempestivos. *DOU-LHES PROVIMENTO*, uma vez que a sentença de fls. 348/354 foi contraditória a respeito da incidência de juros, posto que a rescisão se deu por culpa da parte ré/reconvinte. ***Assim, ACOLHO os embargos de declaração para que, onde constou (fl. 233): De se consignar, por oportuno, que sobre as parcelas acima mencionadas não incidirá juros, ante a ausência de culpa por parte da ré. Passe a constar: De se consignar, por oportuno, que sobre as parcelas acima mencionadas incidirá juros, ante a culpa da rescisão por parte da ré. Mantida, no mais, a sentença como se encontra.***” (grifo nosso)

Embargos de declaração da parte autora em face da decisão de fls. 258/259, rejeitados à fl. 265.

Recursos de apelação interpostos pela parte requerida às fls. 268/275, contrarrazões às fls. 298/303 e pela parte autora às fls. 284/292, contrarrazões (fls. 307/309).

Recurso de apelação interposto pela parte requerida (fls. 268/275), por meio do qual o apelante impugna a r. sentença de fls. 226/240, requerendo sua integral reforma. Sustenta, inicialmente, omissão do D. Juízo *a quo* quanto ao pedido de inversão do ônus da prova, previsto no Código de Defesa do

Consumidor, diante da alegada hipossuficiência do apelante. Requer que se atribua à parte autora o dever de comprovar a regularidade da contratação, inclusive quanto à formação e execução do contrato, apontando a existência de anatocismo nos valores cobrados, conforme laudo pericial contábil (fls. 76/101), o qual indicaria crédito de R\$ 6.674,54 em favor do apelante. Defende que a capitalização de juros somente seria válida se expressamente pactuada e se a instituição credora fosse integrante do SFI ou SFH, o que não restou demonstrado nos autos. Requer, assim, o recálculo das parcelas conforme apurado na perícia e a fixação de multa em caso de novo descumprimento contratual pela apelada, afastando-se qualquer cobrança baseada em valores indevidamente capitalizados. No tocante à indenização por benfeitorias, sustenta ser possuidor de boa-fé e, portanto, faz *jus* ao direito de retenção, conforme reconhecido pela jurisprudência e enunciados do próprio Tribunal de Justiça. Argumenta que, embora a comprovação da existência do barracão não tenha sido oportunamente juntada, tal documentação é ora apresentada como prova nova. Defende que a regularidade da construção e seu valor de mercado devem ser apurados em sede de liquidação, conforme previsto na legislação civil (artigos 1.248, V e 1.253 a 1.258 do CC), notadamente em se tratando de acessão. Sustenta que, em caso de impossibilidade de regularização, seja concedido prazo para retirada das construções, a fim de permitir o aproveitamento dos materiais utilizados. **Diante disso, requer o provimento do recurso para: (i) reconhecer a inversão do ônus da prova em favor do apelante; (ii) condenar a apelada à correção dos valores cobrados, expurgando o anatocismo, nos termos do laudo pericial contábil; (iii) reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas (barracão), a ser apurada em liquidação de sentença com base no valor de mercado; (iv) condicionar eventual reintegração de posse à prévia satisfação do valor devido pelas benfeitorias; (v) e inverter os ônus de sucumbência, a fim de evitar o enriquecimento sem causa da apelada.**

Nas razões de apelação apresentadas às fls. 284/292, a parte autora insurge-se contra a sentença que deixou de condenar o réu ao pagamento de taxa de fruição pela ocupação do lote objeto da ação, bem como fixou, equivocadamente, o termo inicial dos juros de mora. Sustenta que a simples



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ocupação do bem autoriza a indenização, conforme entendimento pacífico no âmbito deste Egrégio Tribunal, e que tal ocupação restou confessada pelo requerido, que reconheceu ter realizado benfeitorias no imóvel (fls. 251/252). Alega, ainda, que, embora à época da propositura da ação não houvesse informações sobre a construção, a posterior confissão comprova o efetivo exercício da posse e reforça o direito à indenização. Defende que a decisão recorrida contrariou o entendimento consolidado na jurisprudência ao afastar a condenação, mesmo diante da ocupação do bem, e requer o arbitramento da taxa de fruição em 0,75% do valor atualizado do contrato, ao mês, ou outro percentual que este Tribunal entenda cabível, desde a assinatura do contrato até a efetiva reintegração da autora na posse. No que tange aos juros de mora, aponta equívoco da sentença ao fixar o termo inicial na data da citação, apesar de reconhecer a culpa do réu pela rescisão contratual. Sustenta que, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no julgamento do Recurso Repetitivo nº 1.740.911/DF, os juros devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado, quando não configurada mora da vendedora. **Diante disso, requer o provimento do recurso para: (i) reformar a sentença e reconhecer o direito à indenização pela taxa de fruição, no percentual de 0,75% do valor atualizado do contrato ao mês, ou outro que este Tribunal entenda adequado, desde a assinatura do contrato até a reintegração da posse; (ii) fixar o termo inicial dos juros de mora no trânsito em julgado da decisão, conforme jurisprudência do STJ; (iii) e, por cautela, que sejam expressamente analisados os dispositivos legais invocados, viabilizando eventual recurso às instâncias superiores.**

Recursos tempestivo e preparados.

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador João Pazine Neto em 10/12/2024, transferida para este Relator em 12/12/2024. Em petição de fl. 335, datada de **25/02/2025**, a parte autora juntou aos autos a guia DARE (fl. 336) e o respectivo comprovante de pagamento (fl. 337).

Não consta expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é reformada em parte.

Trata-se de “ação de rescisão de compromisso de venda e compra c/c reintegração de posse c/c pedido de tutela antecipada” proposta por ECCO SPOTTI ENGENHARIA LTDA E OUTRO em face de EDMILSON FRANCISCO DE OLIVEIRA E OUTRO.

I – Recurso de apelação interposto pela parte requerida (fls. 268/275).

Sustenta omissão quanto ao pedido de inversão do ônus da prova, requerendo que a autora comprove a regularidade da contratação. Alega anatocismo nos valores cobrados, apontado em laudo pericial, e pleiteia o recálculo das parcelas, com multa por eventual descumprimento. Requer, ainda, o reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias (barracão), a ser apurada em liquidação, com possibilidade de retirada das construções. Postula, por fim, a inversão do ônus de sucumbência.

Inversão do ônus da prova.

Rejeita-se a preliminar referente ao pedido de inversão do ônus da prova. Ainda que se reconheça a aplicação das normas de proteção ao consumidor à relação jurídica estabelecida entre as partes, a redistribuição do encargo probatório, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, depende de decisão judicial fundamentada, a partir da análise da plausibilidade das alegações formuladas e da efetiva vulnerabilidade técnica, informacional ou econômica da parte requerente.

No caso em apreço, não se verifica, com base nos elementos constantes dos autos, a presença de circunstâncias que autorizem a

modificação da regra geral do ônus da prova. As alegações do apelante carecem de coerência com a documentação que consta nos autos, de modo que não se revela suficientemente consistente o quadro fático apresentado para justificar a aplicação da exceção prevista na legislação consumerista. Assim, ausente demonstração concreta da hipossuficiência técnica ou da verossimilhança das afirmações, não há razão para o deferimento da inversão postulada.

Pedido para condenação da parte autora à correção dos valores cobrados, expurgando o anatocismo, nos termos do laudo pericial contábil (apresentado pela parte requerida em sede de contestação – fls. 76/102).

Tese não acolhida.

Isso porque a capitalização de juros em contratos firmados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, celebrados após março de 2000, é admitida pelo ordenamento jurídico, desde que pactuada de forma expressa.

No caso concreto, observa-se que o contrato objeto da controvérsia foi firmado sob a égide da Medida Provisória nº 2.170-36/2001, cujo regramento autoriza a capitalização periódica dos juros, desde que prevista contratualmente, o que restou evidenciado nos autos, conforme Parágrafo Sexto da “Cláusula V – DO PAGAMENTO” do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote” (fls. 24/32): *“Sobre cada parcela incidirão juros remuneratórios de 0,7% (zero vírgula sete por cento) ao mês, calculados na forma simples, computados pro rata dia, de forma linear, da data da assinatura do contrato até o efetivo pagamento de cada parcela, sem prejuízo do acréscimo dos juros moratórios e multa previstos nos Parágrafos Terceiro e Quarto supra.”*.

Inexistente, portanto, qualquer ilegalidade na aplicação dos encargos contratuais, não se justifica o recálculo dos valores com expurgo da

capitalização, razão pela qual se mantém, neste ponto, a r. sentença recorrida.

Direito à indenização pelas benfeitorias realizadas.

Não se conhece do recurso no ponto em que o apelante postula, em grau recursal, o reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias supostamente realizadas no imóvel objeto da lide. Trata-se de pretensão que não foi deduzida na fase de conhecimento, caracterizando inovação recursal, vedada pelo ordenamento jurídico, nos termos do artigo 1.013, §1º, do Código de Processo Civil.

Ademais, tal alegação revela-se incompatível com a própria defesa apresentada em primeira instância, na qual o apelante afirmou expressamente inexistirem benfeitorias no imóvel, vide fl. 62 da peça contestatória: “... 18.1. *Sem razão, o terreno não pertence a Condomínio e não tem benfeitorias, apenas a um Loteamento como qualquer outro na periferia que não tem os cuidados especiais, pois representa um lote de terreno, onde, ao que consta, não há construção e do qual o Requerido não tirou proveito a título de moradia e aluguel, sem contar que o imóvel poderá ser novamente negociado futuramente, sem qualquer prejuízo à Requerente.*”. (grifo nosso)

Assim, além de configurar inovação, o pedido é contraditório com a linha argumentativa inicialmente adotada, o que reforça a impossibilidade de seu conhecimento nesta fase processual. Dessa forma, impõe-se o não conhecimento do recurso nesse ponto.

Diante do não conhecimento do recurso quanto ao pedido de indenização por benfeitorias, por se tratar de inovação recursal, fica prejudicada a análise do pleito para condicionar a reintegração de posse ao pagamento de eventual valor a esse título, por ausência de pressuposto lógico para sua apreciação.

II – Recurso interposto pela parte autora (fls. 284/292).

Requer a fixação da taxa de fruição em 0,75% do valor atualizado do contrato ao mês, ou outro percentual adequado, desde a assinatura até a reintegração da posse. Sustenta também erro quanto ao termo inicial dos juros de mora, que devem incidir a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento do STJ. Requer o provimento do recurso com análise expressa dos dispositivos legais invocados.

Taxa de fruição.

Tese não acolhida.

A jurisprudência pátria, em especial no âmbito deste Egrégio Tribunal, tem admitido a fixação da chamada taxa de fruição apenas quando comprovado, de maneira inequívoca, o efetivo uso do imóvel pelo compromissário comprador ou a obtenção de vantagem econômica decorrente da posse exercida.

A simples posse de terreno, desacompanhada de uso direto ou exploração que implique em enriquecimento indevido, não enseja, por si só, o dever de indenizar.

Ademais, a taxa de fruição pressupõe a utilização do bem de forma produtiva e a correspondente privação de seu uso pelo promitente vendedor, o que não se verificou no caso concreto. Ressalte-se, ainda, que, tratando-se de aquisição de lote sem benfeitorias, a cobrança de taxa de fruição revela-se manifestamente excessiva, ainda que a rescisão contratual tenha decorrido por culpa do promitente comprador. Nessas hipóteses, impor tal encargo representa evidente onerosidade desproporcional, incompatível com os princípios da função social do contrato e do equilíbrio contratual.

Confira-se:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Ação declaratória de rescisão de contrato cumulada com pedidos de revisão de disposições contratuais, restituição de valores pagos e tutela provisória de urgência. A sentença declarou a rescisão do contrato e condenou a parte requerida à devolução de 90% dos valores pagos, corrigidos e acrescidos de juros de mora, com dedução de débitos de IPTU e taxas incidentes até a data da concessão da liminar. Recurso interposto pela requerida, que pleiteia a retenção de 10% sobre o valor do contrato, a exclusão dos valores pagos a título de corretagem, tributos incidentes sobre o imóvel e taxa de fruição, bem como o parcelamento dos valores a serem devolvidos, nos termos do artigo 32-A, §1º, da Lei nº 6.766/1979. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da aplicabilidade integral das disposições previstas na Lei nº 13.786/2018, especialmente no que se refere à retenção de valores, à exclusão da comissão de corretagem, dos tributos incidentes sobre o imóvel e da taxa de fruição, bem como à possibilidade de parcelamento da devolução das quantias pagas. III. Razões de Decidir: Não se conhece de parte do recurso da requerida quanto ao abatimento dos tributos incidentes sobre o imóvel, uma vez que na sentença expressamente constou: "No mais, é lícita a retenção de eventuais débitos relativos a impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e demais taxas e despesas incidentes sobre o imóvel até o dia 17/08/2023 (deferimento da liminar nestes autos fls. 64)." (fl. 156). Igualmente não se conhece da irresignação recursal relativa à incidência dos juros de mora, tendo em vista que da parte dispositiva da sentença extrai-se: "2 - CONDENAR a parte requerida à devolução da importância equivalente a 90% dos valores despendidos pelo requerente (incluindo a entrada), corrigida monetariamente de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo desde cada desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado desta sentença." (fls. 156/157). Assim, em razão da vedação ao conhecimento de questões já decididas, conforme o artigo 506 do CPC, não se conhece em parte do recurso da requerida. A relação jurídica entre as partes é de consumo, aplicando-se à espécie o disposto no Código de Defesa do Consumidor, o qual prevê a inversão do ônus da prova em favor do consumidor. A cláusula penal, que prevê a retenção de 10% sobre o valor

atualizado do contrato, é excessivamente onerosa e desproporcional ao consumidor, afrontando o CDC. A comissão de corretagem foi assumida integralmente pela vendedora, conforme contrato, devendo ser mantida tal questão consoante o decidido na sentença. **Descabimento da cobrança de taxa de fruição. Exigibilidade condicionada à efetiva posse do comprador. Inaplicabilidade na hipótese de aquisição de lote não edificado.** A restituição deve ocorrer em parcela única, à vista do entendimento consolidado na Súmula nº 2 do Egrégio TJSP. IV. Dispositivo e Tese: Não se conhece em parte do recurso interposto pela requerida, negando-se provimento à parte conhecida. Sentença mantida com observação de que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ). Tese de julgamento: 1. A aplicação da Lei nº 13.786/2018 deve respeitar a proteção ao consumidor, não permitindo retenções desproporcionais. 2. A devolução de valores em rescisão contratual deve ser feita em parcela única. Diante do não provimento do recurso da requerida, os honorários advocatícios devidos foram majorados para 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC.". (v. 7262). (TJSP; **Apelação Cível 1041096-93.2023.8.26.0576**; **Relator (a): Mario Chiuvite Junior**; **Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado**; **Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível**; **Data do Julgamento: 10/04/2025**; **Data de Registro: 10/04/2025**). (grifo nosso)

Termo inicial dos juros de mora (devem incidir a partir do trânsito em julgado).

Tese acolhida.

A rescisão do contrato deu-se por culpa dos compradores, devido a inadimplência, de forma que o cômputo inicial dos juros moratórios, em relação à devolução dos valores pagos, deve incidir a partir do trânsito em julgado e não da citação, segundo o entendimento sufragado no **Enunciado nº 38.14 desta C. 3ª Câmara de Direito Privado: “Com a desistência dos adquirentes à preservação**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do compromisso de venda e compra de imóvel firmado anteriormente à Lei nº 13.786/18, ou reconhecida a culpa deles pela resolução, os juros de mora incidentes sobre eventual restituição daquilo que foi pago devem ser contados a partir do trânsito em julgado”.

Por fim, consoante o entendimento do STJ, a correção monetária e os juros de mora, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados pelas instâncias ordinárias até mesmo de ofício.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. NATUREZA PROCESSUAL. APLICAÇÃO IMEDIATA AOS PROCESSOS EM CURSO. COISA JULGADA. NÃO VIOLAÇÃO. 1. É firme o entendimento nesta Corte, no sentido de que "a aplicação de juros e correção monetária pode ser alegada na instância ordinária a qualquer tempo, podendo, inclusive, ser conhecida de ofício. A decisão nesse sentido não caracteriza julgamento extra petita, tampouco conduz à interpretação de ocorrência de preclusão consumativa, porquanto tais institutos são meros consectários legais da condenação" (AgInt no REsp 1353317/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 3/8/2017, DJe 9/8/2017). 2. No que diz respeito aos juros de mora, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça assentou a compreensão de que a alteração do artigo 1º-F da Lei 9.494/1997, introduzida pela Medida Provisória 2.180-35/2001, tem aplicação imediata aos processos em curso, incidindo o princípio do tempus regit actum. 3. Ainda na linha de nossa jurisprudência, "A Primeira Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.112.746/DF, afirmou que os juros de mora e a correção monetária são obrigações de trato sucessivo, que se renovam mês a mês, devendo, portanto, ser aplicadas no mês de regência a legislação vigente. Por essa razão, fixou-se o entendimento de que a lei nova superveniente que altera o regime dos juros moratórios deve ser aplicada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imediatamente a todos os processos, abrangendo inclusive aqueles em que já houve o trânsito em julgado e estejam em fase de execução. Não há, pois, nesses casos, que falar em violação da coisa julgada." (EDcl no AgRg no REsp 1.210.516/RS, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/9/2015, DJe 25/9/2015). 4. Agravo interno não provido. **(AgInt no AREsp n. 1.696.441/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 26/2/2021).**

De tal modo, observe-se que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação, e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ).

Conclusão.

Assim, impõe-se a reforma parcial da r. sentença, a fim de se determinar que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado.

Diante do desprovimento do recurso da parte requerida/reconvinte, majoram-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, tanto na ação principal quanto na reconvenção, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC. Em razão do provimento parcial do recurso da parte autora/reconvinda, não se aplica o referido dispositivo.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí porque, consoante a fundamentação retromencionada, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA E NÃO SE CONHECE EM PARTE DO RECURSO DO REQUERIDO E NEGA-SE PROVIMENTO À PARTE CONHECIDA.**

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator