



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400432

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015849-02.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes/apelados CLÉLIA APARECIDA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e SÉRGIO LIAL ALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante J C V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E WALTER EXNER.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1015849-02.2023.8.26.0224

Comarca: Guarulhos - 2ª Vara Cível

Apelantes/Apelados: Clélia Aparecida Alves e Sergio Lial Alves; J C V Empreendimentos Imobiliários Ltda

Juiz: Jaime Henrique da Costa

Voto nº 36.820

APELAÇÃO. RECURSO ADESIVO. Ação rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de imóvel. Loteamento. Sentença de parcial procedência.

APLICABILIDADE DA LEI 13.786/18. Contrato celebrado após a vigência da Lei (28 de dezembro de 2018).

PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERAM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Retenção, pela compromissária-vendedora, de 25% da quantia paga. Pagamento aos autores que será realizado em doze parcelas mensais. Art. 32-A, § 1º, da lei nº 6.766/79. Trânsito em julgado como marco inicial da contagem dos juros de mora, conforme o pedido da ré. Responsabilidade dos autores pelos débitos fiscais e demais despesas incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação. Possível a retenção/abatimento pela ré. Apuração em sede de liquidação de sentença.

CORREÇÃO MONETÁRIA que é mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação principal, de sorte que incidirá a partir de cada desembolso.

ARBITRAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO. Impossibilidade. Negócio jurídico que versa sobre a aquisição de lote sem edificação. Ausência de benfeitorias. Inexistência de vantagem econômica aos autores. Precedentes. Recursos parcialmente providos.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 149/153, que julgou procedente a ação de rescisão contratual cumulada com

restituição de valores pagos proposta por Clélia Aparecida Alves e Sergio Lial Alves em face de J C V Empreendimentos Imobiliários Ltda, *“para declarar rescindido o contrato, condenando a requerida a devolver aos autores 75% do total recebido dos requerentes, nos termos da fundamentação supra, em até 12 (doze) parcelas mensais, autorizada, pois, a retenção de 25% sobre as quantias pagas, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, com atualização monetária com base nos índices indicados pela tabela prática do E. TJSP a contar da data do trânsito em julgado. Rejeitados os demais pedidos.*

Por força do princípio da causalidade arcará a parte autora com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios ao patrono da autora, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Em razão da gratuidade processual, observe-se o disposto no artigo 98 e seguintes do CPC” (idem).

Inconformados, apelam os autores (fls. 156/163). Com arrimo na legislação consumerista e nas Súmulas 543, do C. STJ, e nº 02, deste E. TJSP, pedem, em suma, a restituição imediata dos valores pagos em uma única parcela, bem como que a correção monetária incida a partir de cada desembolso.

A ré recorre adesivamente (fls. 171/178). Requer, em síntese, (i) o arbitramento da taxa de fruição durante o período de ocupação do imóvel objeto do contrato — época em que os recorridos exerceram a posse

direta do bem; (ii) que os juros de mora sejam contados a partir do trânsito em julgado da decisão que declara a rescisão do contrato; (iii) abatimento dos débitos fiscais e demais despesas que incidiram sobre o imóvel até a data da efetiva restituição.

Recursos tempestivos (fls. 155, 166), não preparado o dos autores (justiça gratuita concedida às fls. 54), preparado o da ré (fls. 179/180, complementado às fls. 221/222) e respondidos (fls. 167/170 e 184/211).

É o relatório.

Ab initio, considerando o disposto no artigo 6º, *caput* e § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que consagra o princípio do *tempus regit actum*¹, se aplica ao caso as disposições elencadas pela “lei do distrato imobiliário” (nº 13.786/18) uma vez que o contrato objeto da controvérsia fora celebrado em 07 de janeiro de 2019 (fls. 43/53), ou seja, após a sua vigência - 28 de dezembro de 2018 (*TJSP; Apelação Cível 1000848-48.2021.8.26.0514; Relator: Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022; TJSP; Apelação Cível*

¹ “Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada. § 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou”.

1034312-44.2021.8.26.0100; Rel. Enio Zuliani; 4ª Câmara de Direito Privado; j. 24/02/2022; TJSP; Apelação Cível 1014015-42.2019.8.26.0114; Rel. Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; j. 10/12/2019).

Feita esta consideração e, partindo desta premissa, cuida-se de ação de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel celebrado pelas partes **em regime de loteamento** (fls. 43/53), cumulada com pedido de restituição das quantias pagas.

Na hipótese em testilha, incontroversos nos autos que (i) os promitentes-compradores deram causa ao desfazimento do negócio; (ii) com a declaração de rescisão do contrato e o retorno das partes ao “status quo ante”, o MM. Juízo “a quo” autorizou a retenção, pela ré, de 25% das quantias pagas pelos autores.

Em suas razões, os autores-apelantes insistem pela devolução imediata do saldo restante e em uma única parcela.

Sem razão, contudo.

Afinal, conforme bem decidido em Primeiro Grau, em se cuidando de compromisso de aquisição e venda de imóvel em regime de loteamento avençado após a edição da chamada “lei do distrato imobiliário”, o pagamento da restituição ocorrerá em 12 (doze) parcelas mensais na forma preconizada pela legislação de regência: artigo 32-A, § 1º, da lei n.

6.766/1979, incluído pela lei n. 13.786/2018.

De outro vértice, cumpre destacar que a correção monetária se configura como mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação principal, de sorte que incidirá a partir de cada parcela desembolsada pelos compromissários-compradores, e não do trânsito em julgado conforme estabelecido pela r. sentença (fls. 153).

Nesta parte, dá-se parcial provimento ao recurso adesivo.

Ademais, os juros de mora serão computados após o trânsito em julgado, conforme decidido em Primeiro Grau (fls. 153) que se coaduna ao pedido da ré-apelante (fls. 177/178).

Outrossim, se o negócio jurídico versa sobre a aquisição de lote não edificado, sem a realização de quaisquer benfeitorias ou prova de efetiva fruição do bem pelos compromissários-compradores ou de eventual vantagem econômica por eles auferida, se afigura insustentável o pleito de arbitramento de taxa de fruição do imóvel.

A propósito, precedentes jurisprudenciais do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. TJSP — embora se reconheça a existência de respeitosa posição divergente (fls. 173/177):

“(…) É possível a revisão de cláusula

*penal, ainda que se trate de **contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o art. 32-A à Lei n. 6.766/1979**, quando sua aplicação for manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do contrato, além de ser **inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da não utilização do bem.*** (...". (STJ, AgInt no REsp n. 2.100.901/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024) (g.n.).

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. TAXA DE FRUIÇÃO IMÓVEL. TERMO INICIAL. EFETIVA OCUPAÇÃO DE IMÓVEL EDIFICADO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. (...) 2. **Consoante a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.** 3. **A jurisprudência do STJ também já decidiu que não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedentes.** (...”. (STJ, AREsp n. 2.732.757/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025) (g.n.).

“CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO

EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO. TERRENO NÃO EDIFICADO. COBRANÇA INDEVIDA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...) 2. **A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento no sentido de "ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor"** (REsp 2.113.745/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024). (...). (STJ, AgInt no AREsp n. 2.676.950/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 4/11/2024) (g.n.).

“APELAÇÃO. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de **lote**, cumulada com indenização por danos materiais e reintegração de posse. (...) **Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018.** Incidência do CDC. (...) Devolução dos valores pagos com autorização de retenção de 25% das parcelas que se mostra adequada ao caso. **Taxa de fruição descabida. Lote desprovido de acessões ou benfeitorias. Inexistência de proveito econômico em favor da autora que justifique a estipulação da taxa de fruição. Precedentes. (...) Pagamento parcelado previsto na Lei 13.786/18, aplicável à hipótese. Inexistência de abusividade da estipulação no caso concreto.** (...)”. (TJSP; Apelação Cível 1045949-67.2023.8.26.0602; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª

Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025) (g.n.).

*“Apelação. Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão contratual formulado pelos promissários compradores. **Contrato firmado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, que acrescentou o artigo 32-A à Lei nº 6.766/79.** Devolução dos valores pagos. Possibilidade de retenção de 10% da quantia paga. **Correção monetária a partir de cada desembolso. Mera recomposição do poder aquisitivo da moeda.** Incidência de IGP-M, conforme previsto no contrato. Juros de mora. Incidência a partir do trânsito em julgado da decisão. **Restituição dos valores de forma parcelada, em até 12 vezes, nos termos do inciso V e § 1º do artigo 32-A, incluído pelo mesmo diploma legal.** (...) **Pretensão indenizatória pelo uso/fruição do imóvel. Impossibilidade, visto que se trata de lote sem edificação.** Recurso da ré parcialmente provido, improvido o dos autores”. (TJSP; Apelação Cível 1044138-09.2022.8.26.0602; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025) (g.n.).*

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Relação de consumo. Pedido de rescisão contratual por iniciativa do adquirente. (...). **Taxa de fruição do imóvel. Descabimento. Contrato que envolve lote sem qualquer edificação. Pagamento parcelado previsto na Lei 13.786/18, aplicável à hipótese.** Sucumbência proporcional. Sentença mantida. Recursos desprovidos”. (TJSP; Apelação Cível*

1000896-30.2021.8.26.0474; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 30/05/2022; Data de Registro: 30/05/2022) (g.n.).

"Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual. Lote de terreno. Rescisão requerida pelo comprador, em razão da impossibilidade de continuar arcando com os pagamentos. Direito à restituição parcial reconhecido. (...) **Taxa de fruição indevida por se tratar de lote sem edificação.** Recurso parcialmente provido". (TJSP; Apelação Cível 1010720-04.2020.8.26.0068; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025) (g.n.).

"APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – INCONFORMISMO DA RÉ RECONVINTE – **PRETENSÃO DE CONDENÇÃO DA COMPRADORA AO PAGAMENTO DE TAXA DE FRUIÇÃO DESDE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO - LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIA – INDEVIDA TAXA DE OCUPAÇÃO** – NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (TJSP; Apelação Cível 1005005-17.2021.8.26.0077; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/04/2022; Data de Registro: 02/05/2022) (g.n.).

"APELAÇÃO – AÇÃO DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito

da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência, inclusive dos tribunais superiores, há muito reconhece, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato – Resolução do contrato por desistência dos compradores – Em casos como o presente, fixou-se a possibilidade de retenção entre 10% e 25% das quantias pagas, revelando-se abusivas as cláusulas contratuais que determinem retenção em percentual superior – A retenção de 25% encontra-se, portanto, em consonância com as balizas fixadas pela jurisprudência, não havendo nos autos nenhuma particularidade que justifique a anulação da cláusula pactuada – **TAXA DE OCUPAÇÃO – A fixação de indenização pelo tempo de ocupação do bem é descabida na hipótese vertente, uma vez que o objeto do contrato é um lote não edificado, o que não acarreta nenhuma vantagem econômica aos autores – Precedentes desta Corte – IPTU – Devem ser abatidos eventuais débitos relativos ao IPTU a partir da transmissão do imóvel ao requerente e durante o período do exercício da posse, ou seja, até a rescisão contratual declarada pelo Juízo a quo – Recurso parcialmente provido.** (TJSP; *Apelação Cível* 1001361-54.2021.8.26.0566; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2022; Data de Registro: 28/04/2022) (g.n.).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Lote de terreno - Ação de rescisão contratual desmotivada, com pleito de restituição dos valores pagos – (...) – **Retenção por fruição sobre o bem que**

não se justifica, dada à ausência de edificação no lote compromissado - Despesas condominiais e de IPTU sobre o imóvel que, nos termos do contrato, são de responsabilidade do compromissário comprador, no período de ocupação - Sentença alterada - Recurso parcialmente provido". (TJSP; Apelação Cível 1000410-56.2020.8.26.0514; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 24/03/2022; Data de Registro: 24/03/2022) (g.n.).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Ação de rescisão de contrato com pedido de restituição de valores (...) Taxa de ocupação - Lote sem edificação - Impossibilidade de utilização econômica pelo comprador que justifique a cobrança da taxa de fruição. Apelação provida”. (TJSP; Apelação Cível 1002410-11.2021.8.26.0347; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Matão - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2022; Data de Registro: 22/03/2022) (g.n.).

Em arremate, o MM. Juízo “a quo” entendeu que “o valor referente aos débitos fiscais existentes sobre o imóvel e demais despesas devem ser objeto de ressarcimento por parte da parte autora, desde que relativos ao período de posse efetiva do bem. O valor deverá ser apurado por meio de liquidação de sentença” (fls. 153).

No entanto, e na linha dos precedentes supracitados, a responsabilidade pelo pagamento de tais débitos compete aos autores durante o

período de ocupação do imóvel.

Logo, acolhem-se em parte as razões do apelo da ré para autorizar as retenções/abatimento dos débitos fiscais e demais despesas incidentes sobre o imóvel eventualmente em aberto do período em que os autores ficaram na posse direta do bem – valores que serão apurados em liquidação de sentença.

Por essas razões, de rigor a reforma parcial da r. sentença de Primeiro Grau sem que com isso se altere a distribuição originária dos ônus sucumbenciais (ponto não atacado especificamente nos recursos das partes).

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agnt no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado*

em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”².

Nesse diapasão, por conta do provimento parcial dos recursos das partes, não se aplica ao caso o disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação e ao recurso adesivo, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora

² STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.