



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000404960

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1045742-49.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes/apelados BRUNO ALMEIDA MARQUES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e FRANCIELE DE SOUZA NOGUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante SETPAR GRUPOFORT II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 24 de abril de 2025

MARY GRÜN

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N°: 36897

APELAÇÃO N°: 1045742-49.2023.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

**APTES. : BRUNO ALMEIDA MARQUES DA SILVA e FRANCIELE DE SOUZA
NOGUEIRA**

**SETPAR GRUPOFORT II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA.**

APDOS. : Os mesmos

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR
CULPA DOS ADQUIRENTES.**

Autores pretendem a rescisão do compromisso de compra e venda firmado com a ré, com a consequente restituição dos valores pagos. Sentença de parcial procedência. Apelos de ambas as partes.

1. Reconhecida, de ofício, a nulidade de parte do dispositivo da r. sentença, uma vez que, por óbvio, não cabe ao magistrado a quo o julgamento de eventual recurso interposto pela parte.

2. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Relação jurídica regida pela Lei nº 13.786/18. Contrato firmado após a promulgação do referido diploma legal. Ré que se insurge contra retenção na proporção de 10% sobre os valores pagos pelos autores, postulando aplicação da penalidade correspondente a 10% do valor atualizado do contrato (art. 32-A da Lei nº 13.786/18) ou 25% dos valores pagos. Incidência do percentual previsto que não pode resultar em retenção integral ou desvantagem excessiva ao compromissário comprador. Precedentes desta C. Corte. Legislação específica que deve ser interpretada em conjunto com as normas do sistema protetivo do direito do consumidor e do Código Civil (Teoria do Diálogo das Fontes). Retenção de parte dos valores para compensação de gastos decorrentes da rescisão. Fixação em 20% da quantia paga que se coaduna com a Jurisprudência já firmada, afastando-se as cláusulas contratuais em sentido contrário.

3. Taxa de fruição. Terreno sem edificação. Impossibilidade de exploração econômica imediata. Taxa indevida. Precedentes.

4. Recursos parcialmente providos.

Vistos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Trata-se de AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL c/c RESTITUIÇÃO DE VALORES c/c PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA INAUDITA ALTERA PARTES (sic), ajuizada por BRUNO ALMEIDA MARQUES DA SILVA e FRANCIELE DE SOUZA NOGUEIRA em face de SETPAR GRUPOFORT II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

A r. sentença (fls. 116/118), disponibilizada no DJe de 21/05/2024 (fls. 120), julgou parcialmente procedente a ação, nos seguintes termos:

“Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS para: i) RESCINDIR o contrato celebrado entre as partes por culpa exclusiva da parte autora, ante à inadimplência; ii) Condenar a parte requerida à restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do efetivo pagamento de cada prestação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação; iii) Condenar o(a)(s) autor(a)(es) na indenização pela fruição do bem, no valor de 0,5% (cinco décimos de por cento) ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, referente a todo o período em que ficou(aram) na posse do imóvel, iniciando-se na data em que o lote ficou disponível ao(à)(s) autor(a)(es), já totalmente liberado, junto aos órgãos competentes, para edificações, até data da concessão da liminar (15/09/2023), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação; iv) ALTERNATIVAMENTE à condenação acima (item "iii"), PARA O CASO DE AFASTAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO PELO EG. TJ/SP, OU PARA O CASO DE ESTA SE TORNAR MAIS PERNICIOSA QUE A OBRIGAÇÃO A SEGUIR, para a referida indenização (em razão da fruição do imóvel), terá a parte autora direito à restituição de tão-somente 70%

(setenta por cento) dos valores pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do efetivo pagamento de cada prestação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação; v) Condenar o(a)(s) autor(a)(es) no pagamento de eventuais IPTU e eventuais taxas condominiais incidentes no imóvel durante, período de posse, iniciando-se na data em que o lote ficou disponível ao(à)(s) autor(a)(es), já totalmente liberado, junto aos órgãos competentes, para edificações, até a data da concessão da liminar, ensejo em que EXTINGO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, com fulcro no art. 487, I, do N.C.P.C.

Ante à maior sucumbência e ao princípio da causação, custas e honorários advocatícios pela parte autora, fixando-se estes últimos em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do art. 85, §8º, do N.C.P.C., que deverão (custas e honorários) ser recolhidos conforme o art. 98, §3º, do N.C.P.C., ante à gratuidade de justiça, já deferida."

Inconformadas, apelam ambas as partes.

Os autores (fls. 121/129) alegam que *"não se pode obrigar a parte consumidora a pagar indenização pela utilização do imóvel, se, além de se tratar de lote de terreno, nem foi possível realizar a sua utilização por não terem sido concluídas as obras de infraestrutura e a posse não ter sido consolidada. Portanto, a indenização pela fruição do lote é extremamente exagerada, ou seja, leonina."* (fls. 125).

Dizem que *"a condenação da parte apelada, no pagamento das verbas sucumbenciais, está fundamentada no princípio da causalidade e nas normas estabelecidas pelo Código de Processo Civil. Tal medida busca garantir a justiça na distribuição dos ônus*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

processuais e contribui para o equilíbrio e a efetividade do sistema judicial brasileiro.” (fls. 126/127).

A ré (fls. 133/141) afirma que “A lei de parcelamento de solo urbano (6.766/79), recentemente alterada pela lei 13.786/2018, autoriza, em caso de rescisão contratual, o abatimento da cláusula penal de até 10% sobre o valor do contrato atualizado” (fls. 138).

Sustenta que “operada a rescisão por culpa exclusiva do Recorrido, nasce o direito de retenção cujas decisões proferidas hodiernamente pela análise da jurisprudência seguem o patamar de 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) do valor efetivamente pago, a título de cláusula penal.” (fls. 139).

Recursos tempestivos, regularmente processados, isento de preparo o dos autores e preparado o da ré (fls. 142/143).

Contrarrrazões pela ré (fls. 144/155) e pelos autores (fls. 159/173).

É o relatório.

Os autores ajuizaram a presente demanda visando a rescisão do compromisso de compra e venda firmado com a ré, com a consequente restituição dos valores pagos.

A r. sentença julgou parcialmente procedente a demanda, ficando determinado que:

“Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS para: i)

*RESCINDIR o contrato celebrado entre as partes por culpa exclusiva da parte autora, ante à inadimplência; ii) Condenar a parte requerida à restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do efetivo pagamento de cada prestação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação; iii) Condenar o(a)(s) autor(a)(es) na indenização pela fruição do bem, no valor de 0,5% (cinco décimos de por cento) ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, referente a todo o período em que ficou(aram) na posse do imóvel, iniciando-se na data em que o lote ficou disponível ao(à)(s) autor(a)(es), já totalmente liberado, junto aos órgãos competentes, para edificações, até data da concessão da liminar (15/09/2023), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação; iv) **ALTERNATIVAMENTE à condenação acima (item "iii"), PARA O CASO DE AFASTAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO PELO EG. TJ/SP, OU PARA O CASO DE ESTA SE TORNAR MAIS PERNICIOSA QUE A OBRIGAÇÃO A SEGUIR, para a referida indenização (em razão da fruição do imóvel), terá a parte autora direito à restituição de tão-somente 70% (setenta por cento) dos valores pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do efetivo pagamento de cada prestação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação; v) Condenar o(a)(s) autor(a)(es) no pagamento de eventuais IPTU e eventuais taxas condominiais incidentes no imóvel durante, período de posse, iniciando-se na data em que o lote ficou disponível ao(à)(s) autor(a)(es), já totalmente liberado, junto aos órgãos competentes, para edificações, até a data da concessão da liminar, ensejo em que EXTINGO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, com fulcro no art. 487, I, do N.C.P.C.***

Ante à maior sucumbência e ao princípio da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

causação, custas e honorários advocatícios pela parte autora, fixando-se estes últimos em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do art. 85, §8º, do N.C.P.C., que deverão (custas e honorários) ser recolhidos conforme o art. 98, §3º, do N.C.P.C., ante à gratuidade de justiça, já deferida." (g.n.).

Primeiramente, há que se reconhecer que o item "iv" do dispositivo da r. sentença é nulo, uma vez que, por óbvio, não cabe ao magistrado *a quo* a análise e julgamento de eventual recurso interposto pelas partes, muito menos é dado a ele estabelecer qual será a "condenação" caso tal recurso seja acolhido, atribuição esta que é exclusiva deste E. Tribunal de Justiça.

Feitas tais considerações, tem-se que, a r. sentença julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando a ré à restituição de 90% dos valores pagos pelos adquirentes e determinando que os autores arquem com o pagamento de taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato atualizado para cada mês em que permaneceram na posse do imóvel.

PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS

Insurge-se a requerida, postulando a retenção de 10% do valor atualizado do contrato ou 25% dos valores pagos pelos autores.

Pois bem.

As normas protetivas da Lei nº 8.078/1990 são



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

perfeitamente aplicáveis ao caso, diante da vulnerabilidade do compromissário comprador na relação jurídica.

No mais, a questão inerente à possibilidade de rescisão contratual por iniciativa do promitente comprador, com a devolução parcial das quantias pagas, encontra-se pacificada pela jurisprudência e prescinde de maiores discussões. Confira-se, a respeito, o enunciado da Súmula 1 editada por este E. Tribunal:

“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.”

Na mesma diretriz o entendimento perfilhado pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

“Súmula nº 543, STJ: 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.” (g. n.).

Cabe ressaltar que o contrato rescindido foi celebrado em 23/08/2019, sendo aplicável a Lei nº 13.786/18 e

suas alterações ao caso concreto, em específico os dispositivos referentes à compra e venda de loteamento.

Contudo, importa observar que, mesmo em se tratando de contratos firmados sob a égide da Lei. 13.786/18, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça tem permitido a revisão dos valores a serem retidos, quando resultarem em desvantagem exagerada ou perda integral das quantias pagas pelo consumidor, à luz do art. 51, § 1º, inc. IV, do CDC, sem considerar a proibição expressa à retenção da totalidade das quantias quitadas pelo adquirente em caso de resolução dos contratos de compra e venda de imóvel (art. 53 do CDC).

A propósito, confirmam-se os precedentes desta E. Corte:

“Promessa de compra e venda de imóveis. Lote de terreno. Ação de resilição contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Cláusulas contratuais que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, coloca o consumidor em desvantagem exagerada, art. 51, § 1º, IV do CDC. Situação que justifica a redução, limitando o percentual máximo total de retenção dos valores pagos. Retenção razoável de 25% dos valores pagos. Precedentes do STJ. Percentual que já considera a comissão de corretagem que integrou o preço do imóvel. Recurso não provido”

(TJSP; Apelação Cível nº 1002212-71.2022.8.26.0077; 35ª Câmara de Direito Privado; Relator: MORAIS PUCCI; Data do julgamento: 31/10/2022 – g.n.).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C.C. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DANOS. Sentença de parcial procedência. Insurgência da autora. Cabimento. Inadimplemento em contrato de compra e venda. Mora dos compradores. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Devolução das partes ao estado anterior. Culpa exclusiva dos adquirentes. Percentual de retenção devidamente fixado. Cobertura dos custos negociais. Retenção de 20% dos valores pagos que se mostra adequado e proporcional. Juros legais desde o trânsito em julgado. Incabível a cobrança de taxa de fruição/ocupação em casos de rescisão referente a lote sem prova cabal da ocupação ou uso efetivo do imóvel, pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico. Cláusula penal de 10% do valor do contrato que confisca quase a totalidade dos valores pagos. Abusividade verificada. Cláusula afastada. Manutenção da sucumbência recíproca. Ganhos e perdas equivalentes. honorários advocatícios sucumbenciais mantidos. Sentença reformada em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1020456-52.2023.8.26.0032; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2024; g.n.)

No mesmo sentido, a jurisprudência desta C.

Câmara:

“APELAÇÃO. ação declaratória com rescisória de contrato com restituição de valores. Desfazimento do negócio por iniciativa dos autores. Contrato celebrado após vigência da Lei 13.786/2018. Percentual fixado sobre o valor atualizado do contrato. Mitigação da aplicação do art. 32-A da referida Lei, ante a desvantagem exagerada ao consumidor, no caso. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Inconformismo dos autores. Acolhimento parcial da pretensão recursal. Súmulas nº 543 do STJ e nº 1 a 3 do TJSP. Retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores que se mostra adequada ao caso concreto. Precedentes. Devolução em parcela única. Taxa de fruição. Ausência de comprovação da efetiva ocupação do comprador. Precedente jurisprudencial. Termo inicial de incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

decisão. Correção monetária a partir de cada desembolso. Valor consolidado será corrigido pelos índices da Tabela Prática deste Eg. Tribunal de Justiça. Alteração da distribuição do ônus da sucumbência. Sentença reformada em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."

(TJSP; Apelação Cível 1049901-35.2023.8.26.0576; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2024; g.n.)

"APELAÇÃO – 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 da compradora – 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 10% pretendida pela autora encontra-se, portanto, em consonância com as balizas fixadas pela jurisprudência e se justifica diante das circunstâncias concretas do caso – Redistribuição dos ônus sucumbenciais – Recurso provido."

(TJSP; Apelação Cível 1048084-04.2021.8.26.0576; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2024; g.n.)

A quantia pretendida com base em disposição contratual (10% do valor atualizado do contrato) se mostra desproporcional. Muito embora não represente perda da totalidade do valor quitado, a retenção na forma postulada

configura desvantagem exagerada ao promissário comprador.

Desta forma, considerando a quantia adimplida (R\$ 22.338,05 - fls. 34/38) e o preço fixado em contrato (R\$ 168.274,63 - fls. 18), justifica-se a aplicação do percentual de retenção em 20% sobre os valores pagos, suficiente para assegurar à incorporadora o reembolso das despesas com a venda do imóvel, administração, multa por inadimplemento, etc.

Anote-se que a percentagem fixada está em consonância com a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal, inclusive desta Câmara, que vem aplicando percentuais que variam entre 10 (dez)¹ e 20 (vinte)² por cento, de acordo com o caso, considerando despesas com a venda, multa por inadimplemento etc., entendendo-se retenções em percentuais maiores, salvo a comprovação de danos excepcionais, abusivas. Veja-se, nesse sentido, o julgado abaixo:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Extinção do contrato. Comprador inadimplente. - A orientação que terminou prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário

¹ Nesse sentido: STJ, REsp 114.071/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/1999, DJ 21/06/1999, p. 158; STJ, REsp 257.582/PR, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2000, DJ 16/10/2000, p. 315; TJSP, Apelação Cível nº 1006178-07.2021.8.26.0100, 32ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des. RUY COPPOLA, j. 20/04/2022; TJSP, Ap. 9067821-53.2009.8.26.0000, 7ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des. Ramon Mateo Júnior, j. 19/02/2014; TJSP, Ap. 0108524-10.2008.8.26.0100, 10ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des. Roberto Maia, j. 11/02/2014.

² Nesse sentido: STJ, RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012; TJSP, Ap. 9134518-90.2008.8.26.0000, 7ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 24/10/2012; TJSP, Ap. 0041782-19.2008.8.26.0224, 7ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 19/10/2011; TJSP, Ap. 0024588-21.2003.8.26.0114, 7ª Câmara de Dir. Privado, Rel. Des. Mendes Pereira, j. 06/03/2013.

comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, retendo a construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato. - Essa quantia a ficar retida varia de caso para caso; ordinariamente tem sido estipulada entre 10% e 20%, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador. - Precedente. - Recurso conhecido e provido em parte.” (STJ, REsp 476775/MG, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 20/05/2003, DJ 04/08/2003, p. 317 – g.n.).

TAXA DE FRUIÇÃO

No mais, as normas protetivas da Lei nº 8.078/1990 são perfeitamente aplicáveis ao caso, diante da vulnerabilidade do compromissário comprador na relação jurídica.

Dispõe a Súmula nº 1 deste Egrégio Tribunal que “O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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".

Entretanto, quando o compromisso de compra e venda envolve terreno sem edificação (contrato – fls. 17/33), no qual não foi erigida benfeitoria, indevida qualquer indenização por tempo de ocupação, tendo em vista que o imóvel não possui valor econômico imediato no tocante à sua ocupação.

Nesse sentido, já decidiu esta Colenda Câmara:
APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – Ação julgada procedente para declarar rescindido o contrato e condenar a ré à devolução de 90% dos valores pagos pela autora – Insurgência da ré – Resolução do contrato por inadimplência da compradora – TAXA DE OCUPAÇÃO – A fixação de indenização pelo tempo de ocupação do bem não é cabível na hipótese vertente, uma vez que o objeto do contrato é um lote não edificado, o que não acarreta nenhuma vantagem econômica à autora – Precedentes do Superior Tribunal de Justiça – VALOR DA RESTITUIÇÃO – Contrato firmado sob a égide das alterações promovidas pela Lei nº 13.786/18 à Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) – Restituição das parcelas pagas pela compradora, com o desconto de 10% do valor atualizado do contrato e de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel durante a ocupação do imóvel pela compradora – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Consoante entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo (REsp nº 1.599.511/SP), 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 bem imóvel, desde que previamente informado o preço total da aquisição, com o destaque do valor da comissão de corretagem, o que se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

verifica na hipótese vertente – Valores irrepetíveis – Distrato posterior por fato imputável à compradora que não afasta a obrigação de pagamento da comissão – Prestado o serviço de mediação, o corretor faz jus ao recebimento da remuneração – Sucumbência recíproca das partes – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1000553-80.2023.8.26.0242; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Igarapava - 1ª Vara; Data do Julgamento: 31/01/2025; g.n.)

*APELAÇÃO CÍVEL - Ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores pagos - Compromisso de compra e venda de imóvel – Lote de terreno – Sentença de parcial procedência que declarou rescindido o contrato, reintegrou a parte ré na posse do bem e determinou a devolução de 81% dos valores pagos pelo autor, corrigidos pelo IGPM/FGV, autorizando a retenção de 19% a título de despesas administrativas e multa pela rescisão antecipada - Recurso interposto pela ré requerendo majoração do percentual de retenção para 25%, reconhecimento de taxa de fruição, substituição do índice de correção monetária pelo da Tabela Prática do E. TJSP e responsabilização do autor por débitos municipais - Aplicação do entendimento consolidado do C. STJ, autorizando a retenção de 25% dos valores pagos como proporcional e suficiente para compensar despesas administrativas - **Taxa de fruição inexigível, ante a inexistência edificação habitável - Precedentes do C. STJ e desta E. Corte** - Manutenção do índice de correção IGPM/FGV conforme pactuado no contrato, atribuindo ao autor eventual responsabilidade por débitos municipais caso comprovados em eventual liquidação de sentença - Sentença parcialmente reformada - Recurso provido em parte.*

(TJSP; Apelação Cível 1001628-30.2024.8.26.0369; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/01/2025; g.n.)

No mesmo sentido, por outras Câmaras deste



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Egrégio Tribunal:

“Apelação. Rescisão contratual c.c. restituição de valores. Compromisso de compra e venda. Dificuldades financeiras. Devolução dos valores pagos. Necessidade. Súmulas 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula 543 do STJ. Percentual fixado pelo juízo a quo a título de retenção pela promitente vendedora em 20% do valor pago que está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal e entendimento do STJ. Arras confirmatórias que caracterizam princípio de pagamento e integram o valor a ser restituído. Pretensão indenizatório pelo uso/fruição do imóvel. Impossibilidade, visto que se trata de lote sem edificação. Indenização indevida. Precedentes deste E. Tribunal. Sentença mantida. Recurso improvido.”

(TJSP; Apelação Cível 1001401-30.2022.8.26.0201; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 1ª Vara; Data do Julgamento: 07/08/2023; g.n.)

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – Pretensões de rescisão do contrato, reintegração de posse, reparação de danos e reconvenção julgadas parcialmente procedentes – Rescisão por inadimplência do réu, compromissário comprador – Direito de retenção da autora, promitente vendedora, fixado em 10% do total pago, que se tem por correto, em sintonia com a jurisprudência predominante – Contraprestação pela fruição do lote indevida, dada a inexistência de edificação sobre o terreno, consoante entendimento da Câmara – Retenção de valores a título de IPTU que se mostra descabida, tendo em vista a comprovação de que referido imposto foi integralmente pago pelo réu – Sentença mantida – Apelação não provida.”

(TJSP; Apelação Cível 1000417-21.2022.8.26.0274; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itápolis - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/07/2023; g.n.)

Acrescente-se que o contrato firmado pelas

partes previa, expressamente, em sua “cláusula terceira – da posse precária” , “parágrafo segundo”, que: “O comprador somente poderá iniciar as construções no lote ora compromissado: (...) b) Após ter recebido o comunicado da VENDEDORA de que as obras de infraestrutura foram finalizadas e recebidas pela Prefeitura Municipal local” (fls. 26 – g.n.), e, não há qualquer prova de tal comunicação aos autores.

Assim, sem a efetiva fruição, não há que se cogitar em remuneração pela ocupação do lote pelos adquirentes.

Desta forma, de rigor a reforma da r. sentença, nos termos acima delineados.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, reconhecida, de ofício, a nulidade do item “iv” do dispositivo da r. sentença, **dá-se parcial provimento** aos recursos, para determinar a restituição de 80% dos valores pagos pelos autores e afastar a condenação dos requerentes ao pagamento de taxa de fruição.

Ante o princípio da causalidade, arcará a ré com a integralidade das despesas processuais e honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

advocatícios, ora fixados em 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85 do CPC.

MARY GRÜN

Relatora