



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000405716

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044177-29.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado THIAGO PINEIRO DA SILVA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante LOTEAMENTO JARDIM TANGARÁ - BADY BASSITT - SPE LTDA.

ACORDAM, em 6ª 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 Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 1044177-29.2023.8.26.0001

Apelante/Apelado: Thiago Pineiro da Silva dos Santos

Apelado/Apelante: Loteamento Jardim Tangará - Bady Bassitt - Spe Ltda

Comarca: 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

Magistrado(a): José Fabiano Camboim de Lima

Voto nº 6300

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018 – DEVOLUÇÃO PARCELADA – POSSIBILIDADE – JUROS DE MORA – INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO – TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA – AUSÊNCIA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. Recursos de apelação interpostos por ambas as partes contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de rescisão contratual e restituição de valores pagos, com retenção de 25% e devolução parcelada. Autor busca restituição imediata e ré contesta juros de mora e ausência de taxa de fruição. A questão em discussão consiste em (i) se a restituição dos valores pagos deve ser imediata e em parcela única ou parcelada, e (ii) se os juros de mora devem incidir a partir da citação ou do trânsito em julgado, além da aplicação de taxa de fruição. A legislação aplicável, Lei nº 13.786/2018, permite a devolução parcelada dos valores pagos em casos de rescisão contratual por culpa do comprador, prevalecendo sobre a Súmula 543 do C. STJ. Quanto aos juros de mora, a sentença está em conformidade com a legislação, fixando a incidência a partir da citação, não se aplicando o Tema 1.002 do STJ. A taxa de fruição é indevida, pois o imóvel não edificado não gera proveito econômico. Precedentes deste E. Tribunal. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por ambas as partes, contra a r. sentença proferida às fls. 320/325 que, nos autos da ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos com pedido de tutela de urgência, ajuizada por **THIAGO PINEIRO DA SILVA DOS SANTOS**,

em face de **LOTEAMENTO JARDIM TANGARÁ BADY BASSITT**, julgou parcialmente procedente o pedido autoral, para o fim de: “a) **DECRETAR** a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as parte, e por consequência, todos os contratos acessórios; b) **CONDENAR** a requerida, a devolver a quantia efetivamente paga pelos requerentes, retendo-se 25% (vinte e cinco por cento) do valor efetivamente pago do contrato, descontando-se os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente e débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote referentes ao período de vigência do contrato firmado entre as partes, a ser pago em até doze parcelas mensais sucessivas, com início no trânsito em julgado da presente, cujos valores deverão atualizados considerando-se a data de cada desembolso, tudo pela Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, incidindo juros de 1% ao mês desde a citação”. Em razão da sucumbência mínima do autor, condenou a ré a arcar com a integralidade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora, que arbitrou em 10% (dez por cento) do valor da condenação, devidamente atualizado pelos índices do TJSP desde a data da prolação da sentença, e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado dessa decisão.

Embargos de declaração interpostos pela ré, às fls. 328/330 e pelo autor às fls. 331/335, ambos rejeitados na r. decisão de fls. 344/345.

Irresignado, apela o autor às fls. 348/358, sustentando que a sentença que determinou a devolução dos valores pagos em até 12 parcelas, com dedução de 25% a título de cláusula penal, está equivocada. O autor argumenta que a devolução das quantias deve ocorrer em única parcela e de forma imediata, conforme a Súmula 543 do C. STJ, que preconiza que, em rescisões de contrato de compra e venda de imóvel, a restituição deve ser imediata, especialmente em casos de desfazimento do contrato por parte do comprador. Alega, ainda, que, embora a Lei 13.786/2018 permita a devolução parcelada, tal previsão deve ser mitigada pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor, que visa garantir a proteção ao

consumidor.

Portanto, o autor requer a reforma da r. sentença, para que a restituição seja feita de forma imediata e em parcela única, e não no prazo de 12 meses estipulado na r. sentença.

Inconformada, apela, também, a ré, às fls. 361/373, sustentando que a r. sentença está equivocada ao determinar a incidência de juros de mora a partir da citação, uma vez que o entendimento consolidado pelo STJ no Tema 1.002 é de que, em casos de rescisão contratual por iniciativa do comprador, os juros de mora devem ser contados após o trânsito em julgado da sentença, e não a partir da citação. A ré argumenta que a rescisão ocorreu exclusivamente por iniciativa do autor, e, portanto, não há justificativa para o início dos juros antes do trânsito em julgado.

Além disso, a ré contesta a ausência de taxa de fruição na r. sentença, alegando que o autor utilizou o imóvel durante um período prolongado, o que gerou prejuízos à ré, impedindo-a de comercializar o bem. Ela defende a necessidade de aplicação da taxa de fruição sobre o tempo de ocupação do imóvel, com base na Súmula 1 do TJ-SP, que permite a compensação por gastos e pela ocupação do bem.

Por fim, a ré pugna pela reforma da r. sentença para que os juros de mora sejam contados a partir do trânsito em julgado e para que o autor seja condenado ao pagamento de taxa de fruição pela ocupação do imóvel.

Recurso do autor isento do recolhimento das custas de preparo, por ser beneficiário da gratuidade judiciária (fls. 157/158) e, recurso da ré devidamente preparado às fls. 374/376.

Contrarrazões apresentadas pelo autor, às fls. 381/292 e pela ré, às fls. 394/404.

Oposição ao julgamento virtual, pelo autor, às fls. 409.

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

Inicialmente, afasto a preliminar de afronta ao princípio da dialeticidade, suscitada nas contrarrazões pelo autor, porquanto é possível extrair das razões recursais que estas impugnam suficientemente os fundamentos da r. sentença recorrida, não se tratando de mera reprodução da contestação, promovendo a devolução da matéria a este Egrégio Tribunal de Justiça.

Passo à análise dos recursos.

I – Do recurso do autor.

O autor contesta a r. sentença que determinou a devolução dos valores pagos em até doze parcelas, com a dedução de 25% do valor efetivamente pago, ao argumento de que a restituição deveria ser feita em única parcela, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, especialmente em relação à aplicação da Súmula 543 do C. STJ. O autor sustenta que, embora a Lei 13.786/18 permita a devolução parcelada, essa normatização não deve prevalecer quando aplicada a situações que envolvem a proteção do consumidor, conforme ditado pelo Código de Defesa do Consumidor.

Todavia, em que pese o argumento do autor e a invocação da Súmula 543 do C. STJ, a legislação pertinente ao caso, especificamente o artigo 32-A, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.766/1979, alterada pela Lei nº 13.786/2018, confere a possibilidade de devolução parcelada dos valores pagos em casos de rescisão contratual, desde que esta tenha ocorrido por culpa do comprador, como na hipótese dos autos.

A interpretação que deve prevalecer é a da aplicação da norma legal, que claramente autoriza a devolução parcelada nos contratos firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018. A devolução imediata e em parcela única não pode ser exigida quando a legislação expressamente admite a devolução parcelada, conforme prevê o artigo 32-A da mencionada Lei, sob pena de violação do princípio da legalidade.

À propósito, este é o entendimento desta C. Câmara:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JUSTIÇA GRATUITA. NECESSIDADE DO BENEFÍCIO COMPROVADA . CONCESSÃO DO BENEFÍCIO QUE PRODUZ EFEITO "EX NUNC". RESCISÃO DA AVENÇA. CULPA DA COMPRADORA. RETENÇÃO ADMITIDA EM 20% DO PREÇO PAGO . ART. 67-A, INC. II, DA LEI N. 4 .591/1964, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTE . DEVOLUÇÃO PARCELADA. ADMISSIBILIDADE. ART. 32-A, § 1º, INC. I, DA LEI N. 6.766 DE 1979. APLICAÇÃO . PRECEDENTE. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE NÃO Oponível CONTRA DÍVIDA QUE RECAI SOBRE O PRÓPRIO BEM. ART. 3º, INCISO II, LEI N. 8.009/1990. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS OU ACESSÃO . AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. PRETENSÃO DA RÉ EM CONSONÂNCIA COM A SENTENÇA. RECURSO, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO. 1 . O benefício de gratuidade da justiça possui efeito "ex nunc", valendo somente para os atos posteriores ao seu deferimento, de tal modo que a concessão da benesse não tem o condão de afastar encargos processuais anteriores. 2. Incontroversa a inadimplência da compradora, é devida a retenção de parte de valor pago pelo imóvel. 3 . Se o compromisso de compra e venda foi firmado após a sua entrada em vigor, a Lei 13.786/2018 deve ser aplicada à rescisão que se deu por culpa do comprador. 4. Retenção que, em razão da peculiaridade do caso concreto, deverá ser mantida em 20% dos valores pagos a título de entrada e preço do imóvel, quantia razoável e adequada para compensar os prejuízos sofridos pela vendedora com a rescisão do

contrato . 5. Diante do disposto no artigo 32-A, § 1º, inciso I, da Lei n. 6.766 de 1979, a determinação de devolução parcelada dos valores pagos merece ser chancelada . 6. A impenhorabilidade não é oponível ao credor da dívida inerente à aquisição do próprio bem, diante do disposto no artigo 3º, II, da Lei nº 8.009/1990. Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça . 7. Assegurado, pela sentença, o direito à indenização por acessão ou benfeitorias, não se mostra adequada a interposição de recurso para este fim.” (TJ-SP - Apelação Cível: 10041450520228260037 Araraquara, Relator.: Maria do Carmo Honório, Data de Julgamento: 21/11/2024, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/11/2024) – destaquei

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Contrato de compra e venda – Autora que ajuizou a demanda visando a rescisão do contrato em razão da inadimplência dos réus – Sentença de parcial procedência para reconhecer a rescisão do contrato por inadimplência dos compradores, determinando a reintegração de posse, com a condenação dos réus no perdimento de 10% dos valores pagos – Irresignação da autora, postulando a retenção de 10% do valor do contrato, taxa de fruição e parcelamento do valor a ser restituído – Parcial acolhimento – Hipótese em que o contrato foi resolvido ante a incontroversa inadimplência dos réus – Contrato resolvido que foi firmado na vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), que alterou a redação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979 – Majoração da retenção para 20% dos valores pagos necessária para remunerar a alienante dos prejuízos decorrentes do inadimplemento contratual - Precedentes desta E. Câmara - Restituição que deve ser feita em parcelas - Taxa de

ocupação / fruição – Terreno não edificado – Inadmissibilidade da cobrança – Recurso parcialmente provido.” (TJ-SP - Apelação Cível: 10546175820228260506 Ribeirão Preto, Relator.: Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Data de Julgamento: 19/12/2024, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2024) - destaquei

Destarte, o recurso do autor não comporta provimento, devendo ser mantida a sentença recorrida, que determinou a devolução parcelada dos valores pagos, em conformidade com a legislação aplicável.

II – Do recurso da ré.

A ré apresenta dois pontos principais de impugnação: a questão da incidência dos juros de mora e a necessidade de aplicação de taxa de fruição sobre o imóvel.

Primeiramente, no que diz respeito aos juros de mora, a ré argumenta que a r. sentença fixou a incidência de juros a partir da citação, quando, na verdade, segundo o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.002, os juros devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão.

II.a. Incidência dos juros de mora:

A tese firmada pelo C. STJ no Tema 1.002 é clara e estabelece que, “*nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que se pleiteia a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão*”.

Contudo, no presente caso, é importante destacar que o contrato foi celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, ou seja, a situação dos autos não se amolda ao disposto na tese aventada.

Assim, tendo em vista que o contrato foi celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, a r. sentença que fixou a incidência dos juros a partir da citação está em conformidade com a legislação aplicável ao caso, afastando, portanto, a aplicação do entendimento do Tema 1.002 do STJ.

Por conseguinte, não há que se falar em erro na decisão recorrida quanto à data de início da contagem dos juros de mora.

II.b. Taxa de fruição:

Sustenta a ré que a cobrança da taxa de fruição é devida, uma vez que o autor teve posse do imóvel, ainda que não tenha edificado no terreno.

Todavia, a jurisprudência consolidada, inclusive do C. Superior Tribunal de Justiça (STJ), tem reconhecido que, nos contratos de compra e venda de terrenos não edificados, não há fundamento para a cobrança de taxa de fruição. O entendimento é de que o comprador de um lote não edificado não pode ser responsabilizado pelo pagamento de qualquer valor a título de fruição ou ocupação do imóvel, uma vez que o próprio bem não permite a utilização para moradia ou qualquer outro fim proveitoso.

Conforme disposto em recente decisão do C. STJ, “*na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel residencial não edificado, o adquirente não pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação*” (REsp 1.936.470-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 26/10/2021). Esse entendimento é reforçado em outros julgados, como Agravo Interno no REsp 1.956.479/SP, em que a 3ª Turma do STJ deixou claro que não há enriquecimento sem causa quando o terreno não está edificado, pois o comprador não pode usufruir do bem para moradia e, portanto, não gera qualquer proveito econômico ao vendedor.

E no mesmo sentido entende esta C. Câmara:

“*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Autores que*

*postularam a rescisão do contrato com base na obscuridade da cláusula contratual que prevê a incidência de juros – Sentença de procedência em parte que decretou a resolução, determinou a restituição de valores pagos, inclusive a título de comissão de corretagem admitida a retenção de 20% – Insurgência de ambas as partes – Acolhimento da irresignação da corré Central Park - Sentença parcialmente "extra petita", já que condenou as rés a devolução do valor relativo à comissão de corretagem embora tal pleito, não conste do pedido inicial – Nulidade parcial – Desacolhimento das demais insurgências – **Taxa de fruição indevida - Hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes** – Dano moral incorrente - Recurso da corré Central Park provido e recursos da corré Legacy e dos autores improvidos.” (TJ-SP - Apelação Cível: 1023978-36.2021.8 .26.0007 São Paulo, Relator.: Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Data de Julgamento: 30/04/2024, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/04/2024) - destaquei*

No caso em questão, o imóvel se encontra na mesma condição em que foi adquirido, sem qualquer edificação, e o autor não utilizou o terreno para fins diversos, como a construção de uma residência ou qualquer outro proveito. Sendo assim, não se justifica a cobrança da taxa de fruição, uma vez que a posse do imóvel foi precária e sem qualquer proveito econômico para o autor.

Portanto, a cobrança da taxa de fruição é indevida, de modo que a pretensão da ré deve ser afastada, porquanto não houve fruição do imóvel.

III – Conclusão.

Destarte, deu correta solução à lide o i. magistrado a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

quo, razão pela qual a manutenção da r. sentença, por seus próprios e adequados fundamentos, é medida que se impõe.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 12% do valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator