



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407343

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1065355-26.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes/apelados CLAUDIO MARCOS VIT (JUSTIÇA GRATUITA) e ALISON ALVES ANDRADE,, é apelado/apelante TANGARÁ INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso do autor, e deram parcial provimento ao recurso da ré. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1065355-26.2021.8.26.0576

Aptes/Adpos: Claudio Marcos Vit e Alison Alves Andrade,

Apelado/Apelante: Tangará Incorporadora Ltda

Comarca: São José do Rio Preto

Juiz 1º Grau: Glariston Resende

Voto nº 25.165

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – Sentença de procedência parcial – Insurgência de ambas as partes – Autor que controverte a indenização por fruição – Indenização devida – Aquisição do lote já com construção em curso – Termo inicial que é a disponibilização do lote, uma vez que remunera o proprietário pela posse exercida pelo adquirente – Percentual de 0,5% ao mês que é o utilizado pela Jurisprudência desta C. Câmara – Cessionário que é parte legítima para pleitear a restituição dos valores pagos, uma vez que assumiu a posição contratual do cedente no compromisso – Avaliação das benfeitorias por meio da valorização ao imóvel que é método mais seguro do que a mera estimativa por meio de fotos incompletas da casa – Imposição dos ônus sucumbenciais ao autor, por ter provocado o rompimento da relação contratual – Sentença reformada em parte – **Recurso do autor desprovido e o da ré provido em parte.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 424/426, declarada às fls. 450/452, que julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual por inadimplemento, condenando a ré à restituição de 90% dos valores pagos, mais indenização por benfeitorias a serem avaliadas em liquidação de sentença, de acordo com seu impacto no valor de mercado do bem. Condenou os autores, adquirentes, em indenização por fruição de 0,5% do preço ao mês, além de IPTU e taxa condominial, referentes ao período que ficaram em posse do imóvel. Condenou, por fim, os autores, pela sucumbência mínima da parte contrária, nas despesas processuais e em honorários sucumbenciais ao patrono da parte contrária, fixados em R\$ 2.500,00.

Recorrem os autores, às fls. 461/479, alegando que a indenização por fruição não pode ser cobrada em caso de desistência do adquirente, segundo entendimento da Terceira Turma do STJ.

Alternativamente, dizem que a fruição só deve ser cobrada a partir do inadimplemento, e não da disponibilização do lote. Por fim, pedem a imposição dos ônus sucumbenciais à ré.

A ré também recorre, às fls. 483/510, suscitando ilegitimidade ativa. No mérito, pede a retenção de arras, condenação do autor em contas de consumo de água e luz, majoração da indenização por fruição a 1% do preço ao mês, e que a avaliação das benfeitorias seja realizada de forma indireta, por meio das fotos do imóvel juntadas aos autos.

Contrarrazões apresentadas pela ré às fls. 520/535, e pelos autores às fls. 539/557.

É o relatório.

O recurso do autor não merece provimento, enquanto o recurso da ré só prospera em um único ponto.

Trata-se de ação de resolução, por inadimplemento, do compromisso de compra e venda relativo ao lote 13, da quadra 6, do loteamento Gaivota II, localizado em São José do Rio Preto-SP.

O compromisso, a rigor, foi resolvido pela ré por meio da notificação judicial nº 1003752-20.2019.8.26.0576, tendo ela retomado a posse do lote logo em seguida.

A ré, porém, não restituiu qualquer valor aos adquirentes, o que obrigou o autor a propor a presente demanda requerendo a restituição de valores pagos, além de indenização por benfeitorias.

Em apelação, a parte autora controverte sobre a indenização por fruição do lote, requerendo a ré, por sua vez, a majoração do percentual a 1% do preço.

A indenização, porém, é devida.

Ao contrário de outros casos, inclusive aquele citado pelo autor, quando da aquisição por ele, por meio da cessão, do imóvel, o lote já tinha construção em curso, quase finalizada, segundo a inicial.

O E. STJ, bem como esta C. Câmara, apenas isentam a indenização por fruição quando não há benfeitorias no lote adquirido, pois nesse caso a posse seria estéril ao possuidor.

Sobre o termo inicial, este deve ser, realmente, a disponibilização do lote, uma vez que a rubrica visa remunerar o proprietário pela posse exercida pelo adquirente.

Uma vez desfeito o compromisso que remuneraria, pelo pagamento do preço, a transmissão do imóvel, a posse exercida passa a não ter sido remunerada, ainda que não se tratasse de comodato. Portanto, é necessária uma nova contrapartida, que é a indenização por fruição, pela transmissão precoce da posse.

Por fim, o percentual de 0,5% ao mês é o utilizado pela Jurisprudência desta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXTINÇÃO POR CULPA DA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO QUE DEVE SER FIXADO EM 20% DOS VALORES PAGOS. MONTANTE QUE É RAZOÁVEL PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DA EXTINÇÃO DO NEGÓCIO. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA. MONTANTE ARBITRADO EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO POR MÊS. PRECEDENTES. TERMO INICIAL: DATA DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROMITENTE COMPRADORA. DEVER DE MITIGAR O PREJUÍZO. RESPEITO. PRECEDENTES. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. CABIMENTO, DESDE QUE REGULARIZADAS OU PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A

MUNICIPALIDADE. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURAÇÃO. PRINCÍPIOS DA CAUSALIDADE E DA SUCUMBÊNCIA. APLICAÇÃO. REDISTRIBUIÇÃO EM RELAÇÃO AO PEDIDO INICIAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Para a hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel (negócio jurídico anterior à vigência da Lei n. 13.786 de 2018) motivada pela parte adquirente, é razoável a fixação de devolução em montante equivalente a 80% dos valores pagos à promitente vendedora. 2. É devida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato firmado entre as partes, na hipótese de lote comprovadamente edificado que permite fruição plena do bem ou proveito econômico imediato. 3. Não se pode premiar a atitude passiva da promitente vendedora que, com sua inação prolongada e injustificada, conseguiu aumentar em proporção significativa o prejuízo da compromissária compradora resultante da extinção do compromisso de venda e compra de imóvel. 4. Diante da rescisão do compromisso de venda e compra e da retomada do imóvel, é correta a condenação da promitente vendedora ao pagamento de indenização por benfeitorias realizadas de boa-fé pela compromissária compradora, desde que regularizadas ou passíveis de regularização perante a Municipalidade. 5. O termo inicial dos juros moratórios incide a partir do trânsito em julgado em caso de rescisão contratual por mora da compradora. 6. Havendo sucumbência recíproca, impõe-se a distribuição proporcional das custas e despesas processuais, bem como a fixação de honorários advocatícios.

(TJSP; Apelação Cível 1001986-48.2022.8.26.0471; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Feliz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 18/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXTINÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NÃO ESPECIFICADA. AFASTAMENTO. POSSE DE MÁ-FÉ. CONSTATAÇÃO. INADIMPLEMENTO INICIADO APÓS O PAGAMENTO DE APENAS OITO PARCELAS. PRECEDENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM 20% DOS VALORES PAGOS. MONTANTE QUE É RAZOÁVEL PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DA EXTINÇÃO DO NEGÓCIO. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA. INCONTROVERSIA. TERMO INICIAL: EFETIVA IMISSÃO DA PARTE ADQUIRENTE NA POSSE DO IMÓVEL. PRECEDENTE. RECURSO DO RÉU DESPROVIDO E DA AUTORA PARCIALMENTE ACOLHIDO. 1. É indevida a indenização de benfeitorias não especificada quando, além de não ter sido demonstrada sua essencialidade, a posse está caracterizada pela má-fé. 2. Para a hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel (negócio jurídico anterior à vigência da Lei n. 13.786 de 2018) motivada pela parte adquirente, é razoável a fixação de devolução em montante equivalente a 80% dos valores pagos à promitente vendedora. 3. Sendo incontroverso, em segundo grau de jurisdição, que a parte vendedora faz jus à taxa de fruição de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, a sua incidência deve se dar desde a data da efetiva imissão da parte compradora na posse do imóvel transacionado.

(TJSP; Apelação Cível 1028731-30.2016.8.26.0001; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Resolução contratual – Desistência do adquirente – Sentença que reconhece o direito dele de reaver o preço, com retenção, pela alienante, de 15%

do que foi pago e determinar a condenação do autor ao pagamento por fruição do bem, além do pagamento de indenização das benfeitorias edificadas no imóvel pela requerida – Pretensão da ré de que a retenção seja de 30%, e que o valor devido a título de fruição do imóvel seja considerado desde a assinatura do contrato - Pretensão ainda ao afastamento da indenização por acessões e à devolução parcela dos valores pagos - Parcial acolhimento – Contrato celebrado em 2014, não sendo aplicável a Lei do Distrato, que não pode retroagir para atingir contratos anteriormente celebrados - Retenção que, de acordo com os parâmetros desta E. Câmara deve ser majorado para 20% - Taxa de fruição acertadamente fixada em 0,5% ao mês, que deve perdurar por todo o tempo de ocupação, enquanto mantida a efetiva posse do bem, sem a limitação a 10% imposta pela sentença - Restituição do valor da acessão acertadamente determinado e fixado em valor correto - Restituição que deve ser feita de uma única vez – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1000207-17.2023.8.26.0150; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cosmópolis - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025)

A ré ainda devolve à apreciação do Tribunal as questões relativas à legitimidade ativa, às contas de consumo e à avaliação de benfeitorias.

Porém, o cessionário é parte legítima para pleitear a restituição dos valores pagos, uma vez que, ao assinar o contrato de cessão – ainda que não tenha sido corretamente nomeado o instrumento –, assumiu a posição contratual do cedente no compromisso. Ou seja,

tornou-se ele o adquirente do imóvel.

A oponibilidade da cessão à ré seria questionável, pela ausência de anuência expressa, mas o fato é que ela passou a receber os valores do cessionário, e nunca realmente questionou tal contrato. Destarte, ainda que de forma tácita, deu sua anuência *a posteriori* à modificação subjetiva.

Também não prospera o pleito sobre a avaliação das benfeitorias. O método indicado em sentença, por meio da valorização ao imóvel, é muito mais seguro do que a mera estimação por meio de fotos incompletas da casa. Estas não mostram a solidez da construção, as medidas exatas da casa, e sequer a totalidade dos ambientes construídos.

O único ponto de insurgência a ser acolhido, em relação a ambas as apelações, é a condenação do autor pelas contas de consumo de água e luz, relativos ao período no qual esteve na posse do imóvel.

Retornando ao último ponto da apelação do autor, a imposição dos ônus sucumbenciais ao autor é correta, por ter este provocado o rompimento da relação contratual, com o inadimplemento.

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso do autor, e dá-se parcial provimento ao recurso da ré**, apenas em relação à condenação do autor pelas contas de consumo de água e luz, relativos ao período no qual esteve na posse do imóvel.

Considerando o trabalho adicional realizado em âmbito recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, eleva-se o patamar dos honorários sucumbenciais devidos a R\$ 2.800,00.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator