



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012449-22.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante RESIDENCIAL ALAMEDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, é apelado WASHINGTON ROCHA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.368

Apelação Cível nº 1012449-22.2024.8.26.0037

Comarca de Araraquara

Apelante: Residencial Alamedas Empreendimento Ltda

Apelado: Washington Rocha Rodrigues

Juiz: Luiz Carlos Sartorelli

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. Rescisão do contrato, em face da desistência do comprador. Controvérsia que está sujeita dos ditames do Código de Defesa do Consumidor. Taxa de ocupação que não é devida por se tratar de lote sem edificação. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 508/512), que julgou procedentes os pedidos para “*declarar rescindido o contrato entre as partes, condenar a ré a restituir ao autor 80% dos valores efetivamente adimplidos, sendo assegurada à ré a retenção dos valores de eventuais obrigações propter rem deixadas em aberto até a retomada da posse. O valor deverá ser devolvido em parcela única, acrescido de correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde o trânsito em julgado da sentença, observando-se o disposto na Lei nº 14.905/2024.*”

Inconformada, sustenta a ré, em síntese, que a extinção do contrato segue as regras estabelecidas pelos artigos 472 a 481 do Código Civil. Afirma que o compromisso de compra e venda é regido pela Lei nº 13.786/18, em especial o artigo 32-A e a cláusula do quadro resumo. Aduz que tem direito à retenção pela taxa de fruição, devendo ser essa fixada em 0,75% do valor venal do imóvel por mês. Acrescenta que as indenizações somente serão devidas se estiverem

em conformidade com a lei e o contrato. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 522/537).

Recurso tempestivo e preparado, com apresentação de contrarrazões (fls. 544/549).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Washington Rocha Rodrigues propôs ação de rescisão contratual e de restituição de quantias pagas contra Residencial Alamedas Empreendimento Imobiliário Ltda. Narra que em 4/7/18 com esse celebrou compromisso de compra e venda para aquisição de lote no empreendimento Residencial Alamedas. Afirma que não reúne condições financeiras para adimplir as suas obrigações, razão pela qual pugna pela rescisão.

Os pedidos foram julgados procedentes e a r. sentença não comporta modificação.

Incontroverso que as partes celebraram instrumento particular de venda e compra em 4/7/18, para aquisição do lote 438, quadra 11, do loteamento Residencial Alamedas Empreendimento Imobiliário Ltda.

Desse modo, levando em consideração a data da celebração do negócio, forçoso reconhecer que a relação jurídica não está sujeita ao regramento da Lei nº 13.786/18.

Anote-se, ainda, que, tal como decidido, a relação jurídica está sujeita ao Código de Defesa do Consumidor, de modo que a resolução não leva em consideração exclusivamente os ditames estabelecidos pelos artigos 472 a 481 do Código Civil.

Por outro lado, relativamente à taxa de fruição, a pretensão recursal não merece prosperar, na consideração de que se trata de lote sem edificação, além de que poderá ser novamente comercializado pelo alienante. A esse respeito, já decidiu o C. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

2. "A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ." (AgInt no REsp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento“ (AgInt no REsp. nº 1.940.543/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 10/10/22).

No mesmo sentido, em caso análogo, citem-se os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. Apelação interposta contra sentença que decretou a resolução do compromisso de compra e venda e determinou a reintegração da autora na posse do imóvel, com devolução de 80% dos valores pagos pelo réu, deduzidos IPTU e comissão de corretagem. Apelante deseja a aplicabilidade da taxa de fruição de 0,75% ao mês sobre o valor do contrato do imóvel, em razão da inadimplência do réu. O contrato foi firmado durante a vigência da “Lei do Distrato”, mas o imóvel é um lote sem construção, não havendo uso efetivo pelo adquirente ou prejuízo à apelante. A taxa de fruição é indevida em contratos de compra e venda de lotes não edificadas conforme precedentes do STJ e desta Câmara. Recurso improvido” (Apelação Cível nº 1002801-86.2022.8.26.0037, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luis Fernando Cirillo, j. 29/1/25).

“APELAÇÃO. IMOBILIÁRIO. Sentença RESCISÃO CONTRATUAL. que condena a recorrente à devolução dos valores pagos, com retenção de 25% do montante. Apelos de autor e ré. 1) Possibilidade de retenção entre 10% e 25% sobre os valores pagos. Contrato anterior à Lei nº 13.786/18. Percentual adequado aos precedentes e que não comporta alteração. 2) Taxa de fruição: terreno não edificado. Abusividade da cobrança. Precedentes da Câmara. Sentença mantida

neste capítulo; 3) Comissão de corretagem: ausência de pleito. Contrato que não indica que tal despesa tenha sido diluída no valor final. Sentença reformada neste ponto. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1063892-49.2021.8.26.0576, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 7/10/24);

“Apelação. Contrato de compra de terreno em loteamento. Distrato a pedido da compradora. Valor pago. Devolução parcial. Retenção de 25% do valor pago, excluída a comissão de corretagem, a título de multa, conforme previsão na Lei 13.786/2018 e entendimento dominante no STJ em casos análogos. Taxa de fruição que deve ser afastada, por se tratar de lote não edificado Precedentes. Provimento em parte ao recurso” (Apelação Cível nº 1001492-79.2023.8.26.0462, Rel. Des. Enio Zuliani, j. 18/7/24).

Nesses termos, a manutenção da r. sentença é a solução que se impõe, majorando-se os honorários advocatícios, para fixá-los em 12% do valor da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator