



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414471

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017355-11.2023.8.26.0451, da Comarca de Palmeira D Oeste, em que é apelante APARECIDA D OESTE URBANIZADORA SPE LTDA, é apelada ANA PAULA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.: 1017355-11.2023.8.26.0451

Apelante: Aparecida D'Oeste Urbanizadora SPE Ltda.

Apelada: Ana Paula da Silva

Vara de Origem: Comarca de Palmeira D'Oeste, Vara Única

Voto n. 1991.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO DA AVENÇA. CULPA DA ADQUIRENTE. FIXAÇÃO DE TAXA DE FRUIÇÃO. INADMISSIBILIDADE. LOTE NÃO EDIFICADO. ENTENDIMENTO À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO. INADMISSIBILIDADE. ABUSIVIDADE. CARACTERIZAÇÃO. FALHA DE INFORMAÇÃO. CONSTATAÇÃO. PAGAMENTO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. PRECEDENTE. OS JUROS DE MORA DEVEM INCIDIR A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO, CONFORME ENTENDIMENTO DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Aparecida D'Oeste Urbanizadora Spe Ltda.**, ré na ação ajuizada por **Ana Paula da Silva**, visando à reforma da sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, declarando rescindido o contrato e condenando a requerida a restituir à requerente os valores pagos, em uma única vez, atualizados monetariamente pela Tabela Prática do TJ/SP, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês contados da citação, com dedução dos valores correspondentes às arras e multa contratual (10% sobre o valor das parcelas pagas), bem como eventual IPTU relativo ao período em que a requerente permaneceu na posse do imóvel, desde que comprovado o pagamento do tributo pela requerida em sede de cumprimento de sentença.

Atribuiu-se à causa o valor de R\$ 13.599,96.

A requerida apresentou recurso de apelação, pleiteando a reforma da sentença, alegando que, na defesa, mencionou o cabimento da taxa de fruição de 0,75% ao mês, mas a sentença foi omissa em relação a isso. Aduziu que a correção

monetária deve incidir do ajuizamento da ação e, finalmente, que no contrato celebrado prevê a comissão de corretagem, o que não foi observado pelo Juízo *a quo*.

Contrarrazões às fls. 136/143.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A relação contratual havida entre as partes é incontroversa, bem como a devolução da quantia paga a autora/apelada.

O recurso cinge-se quanto à taxa de fruição, o termo inicial da correção monetária e a comissão de corretagem.

Com efeito, tratando-se de lote desprovido de edificação, não se há falar em taxa de fruição, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, é indevida condenação ao pagamento de taxa de fruição.

Nesse sentido:

“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 (...) Taxa de fruição indevida - Hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes (...) - Recurso da corré Central Park provido e recursos da corré Legacy e dos autores improvidos” (TJSP; Apelação Cível 1023978-36.2021.8.26.0007; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/04/2024) g.n.

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL. (...). Taxa de fruição indevida, uma vez que, de acordo com a jurisprudência do STJ, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021). Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1001001-17.2022.8.26.0136; Relator: Rodolfo

Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/02/2024) g.n.

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. MERA IMISSÃO NA POSSE. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, **'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'**”. (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021). 2. Agravo interno desprovido.” (STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp nº 1.897.785/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 11/10/2021).

Em relação à comissão de corretagem e à validade de atribuição ao promitente comprador pelo seu pagamento, a questão foi dirimida pelo Superior Tribunal de Justiça que, ao julgar o Recurso Especial n. 1.599.511/SP (Tema 938), sedimentou o entendimento de que sua validade depende da prévia informação “*do preço total da aquisição da unidade autônoma, como destaque do montante da comissão de corretagem*”.

No caso, a ré não informou prévia e devidamente à autora dos valores do bem e da corretagem, na forma ressalvada pelo Superior Tribunal de Justiça. Além disso, nada nos autos revela que algum valor pago foi destinado à comissão de corretagem. Ou seja, nem mesmo há prova do dispêndio de quantia a esse título, de modo que não se pode cogitar da possibilidade da retenção pretendida.

Por fim, no que tange ao termo inicial para a incidência dos juros moratórios sobre os valores a serem restituídos, assiste razão a apelante, uma vez que os juros deverão incidir a partir do trânsito em julgado da decisão.

Destaco que “*(...) A Segunda Seção deste Tribunal Superior sufragou o entendimento de que, 'na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão'* (REsp 1.008.610/RJ, Rel. Min. ALDIR

PASSARINHO JUNIOR, DJe 03.09.2008). [...] 3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO” (AgRg nos EDcl no REsp 1.354.293/SP – Terceira Turma – Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino – DJe 15.9.2014 – g.m.).

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, conheço do recurso de apelação da requerida e, no mérito, voto pelo seu **PARCIAL PROVIMENTO**, para que os valores da restituição, sejam pagos em uma única vez, com correção monetária pelo INPC, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado desta decisão.

Ressalto que a correção monetária e os juros de mora serão aplicados nos termos acima indicados até 29/08/2024 e a partir de 30/08/2024 a correção monetária deverá ser aplicada pelo IPCA e os juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA, em atendimento ao determinado pela Lei 14.905/2024.

Cada parte arcará com as custas e despesas processuais já desembolsadas, observando-se a gratuidade concedida à autora (fls. 57/58).

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica