



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414723

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003665-33.2023.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante SETPAR SANTA FÉ EMPREENDIMENTOS LTDA., é apelado CLAUDINEY BATISTA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003665-33.2023.8.26.0541 **Apelante:** Setpar Santa Fé Empreendimentos Ltda.

Apelada: Claudiney Batista dos Santos

Comarca: Santa Fé do Sul – 3ª Vara Cível

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual c/c restituição. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré. Lei de Alienação Fiduciária inaplicável no caso em tela, tendo em vista a ausência do registro do compromisso na matrícula do imóvel. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/18 a contrato celebrado antes da sua vigência. Rescisão motivada por culpa do promissário comprador. Retenção de 20% do valor pago a título de despesas administrativas. Admissibilidade. Aplicação da Súmula 1 deste E. Tribunal. Lote de terreno adquirido sem edificação que possibilitasse efetiva ocupação pelo comprador. Indenização de fruição e retenção de IPTU incabíveis. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto n. 31.927

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 153/158, proferida pelo MM Juiz Rafael Almeida Moreira de Souza, que julgou parcialmente procedente a ação para: a) declarar rescindido o contrato de promessa de venda e compra, a partir da citação da ré do presente feito (12/08/2024), confirmando os efeitos da tutela concedida (págs. 104-105); b) declarar a nulidade das alíneas "a", "b", "c" e "d", previstas no item 2.6, da cláusula segunda, do

contrato em análise; c) condenar a empresa ré à devolução de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo autor, acrescidos de correção monetária desde o desembolso e com incidência de juros de mora de 1% a partir do trânsito em julgado, observando-se a retenção em favor da ré de 20% dos valores pagos, a título de ressarcimento dos encargos e despesas suportados no empreendimento. Em razão da sucumbência parcial, condenou as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, em proporção igual. Com relação aos honorários advocatícios, deverá a requerida arcar com o pagamento da quantia corresponde a 10% (dez por cento) do proveito econômico obtido pelo requerente (valor a ser restituído), ao passo que o autor deverá pagar a ré a importância equivalente a 10% (dez por cento) do proveito econômico por ela obtido, que se traduz na quantia objeto de retenção, devendo ser observada, quanto ao autor, a gratuidade da justiça que lhe favorece.

Apela a ré (fls. 161/182), alegando, em síntese, que a rescisão do contrato deve ser considerada a partir da sentença e não da citação.

Defende que a rescisão se deu por culpa exclusiva do apelado devendo ser aplicados os descontos previstos na cláusula 2.6., com retenção nunca inferior a 25% do valor pago.

Sustenta que transferiu a posse direta do imóvel ao comprador de modo que deve ser considerada a taxa de fruição equivalente a 0,5% do valor do contrato, independentemente de ter sido realizada ou não construção.

Pleiteia a seja reconhecida a responsabilidade do apelado no pagamento dos débitos de IPTU durante a vigência do contrato.

Contrarrazões às fls. 189/199.

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores relativa a compra e venda de imóvel.

As partes, em 30.08.2017 celebraram “Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Pacto adjeto de Alienação Fiduciária” tendo por objeto a aquisição de um lote de terreno, nº 29, da quadra O, do Loteamento Jardim Universitário IV, no Município de Santa Fé do Sul (fls. 29/50).

O autor informou que pagou aproximadamente a quantia de R\$54.308,66, entretanto não possui mais condições de efetuar os pagamentos do financiamento, o que deu ensejo ao ajuizamento da presente ação.

Por primeiro, ao contrário do alegado pela ré/apelante, a rescisão do contrato, ainda que por culpa do compromissário-comprovador, retroage à data da citação, nos termos do art. 240 do Código de Processo Civil.

Em segundo, embora se trate de compromisso de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, no caso em tela, a propriedade fiduciária não se consolidou, pois não há nos autos documento que demonstre que o instrumento foi levado a registro, a teor do que dispõe o art. 23 da Lei 9.614/97:

“Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”.

Nesse sentido, também é o entendimento desta Câmara:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. Contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia em favor da vendedora. Ação ajuizada pelo comprador. 1. Contrato não levado a registro na matrícula do imóvel. Propriedade fiduciária em favor da vendedora que não se constituiu. Inaplicabilidade das disposições da lei 9.514/97. Aplicação do CDC. Precedentes. Possibilidade de rescisão a pedido do comprador, com restituição das parcelas pagas. Súmulas 1 e 2 do TJSP. Devolução integral que é indevida, devendo ser compensados os gastos suportados pela vendedora com o desfazimento do negócio. Jurisprudência que se firmou pela retenção de percentual de 10 a 20% das quantias pagas, salvo comprovação de gastos excepcionais. Percentual de 10% que se

mostra adequado no caso. 2. Devolução de valores pagos a título de prêmio de seguro contra morte e invalidez permanente. Venda casada não caracterizada. Contratação de seguro habitacional em financiamentos imobiliários que é exigida pelo art. 5º, IV, da lei 9.514/97. Seguro contratado pela ré, na qualidade de estipulante, junto à seguradora. Restituição indevida. 3. Redistribuição dos ônus da sucumbência atendendo à medida da sucumbência da autora e honorários advocatícios em favor do patrono da ré fixados em percentual da expressão econômica da sucumbência da autora. 4. Recursos parcialmente providos.” (TJSP; Apelação 1008581-66.2016.8.26.0344; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2018; Data de Registro: 22/05/2018).

Dessa maneira, tratando-se de simples compromisso de venda e compra, pode ser rescindido, de acordo com as normas do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

Em terceiro, não se aplicam as disposições da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/18), pois o contrato foi celebrado antes da sua vigência.

Nesse sentido, veja o julgado deste E. Tribunal:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação ajuizada pelos promitentes-

compradores, fundada na impossibilidade de pagamento das prestações. Culpa incontroversa. Na primeira instância, foi determinada a retenção da comissão de corretagem e a restituição de 90% dos valores pagos. Inconformismo da promitente-vendedora. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. Percentual de 20% sobre os valores pagos que se afigura escorreito e obedece aos parâmetros fixados pelo E. Superior Tribunal de Justiça. Inaplicabilidade da cláusula oitava do ajuste, que implica decaimento amplo do consumidor. FORMA DE RESTITUIÇÃO. Devolução imediata. Inteligência da Súmula 543 do C. STJ. JUROS DE MORA. Incidência a partir do trânsito em julgado, tendo em vista que o desfazimento da avença se deu por iniciativa dos próprios compradores LEI 13.786/2018. Irretroatividade. Aplicação restrita aos contratos celebrados após a sua vigência. Observância do ato jurídico perfeito. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Ap. nº 1014837-89.2016.8.26.0161 – 2ª Câmara de Dir. Privado – Rel. Des. Rosângela Telles – j. 04.02.2019).

E também: Embargos de Declaração nº 1005703-56.2018.8.26.0100/50000 – 7ª Câmara de Dir. Priv. – Rel. Des. Rômulo Russo – j. 08.02.19.

De conseguinte, ainda que se reconheça a culpa do autor pela rescisão do negócio, a restituição dos valores pagos é devida, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo promissário vendedor a título de cláusula penal. Esse é o entendimento da Súmula nº 1 deste E. Tribunal: “o promissário 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”.

O contrato foi rescindido por iniciativa do autor, entretanto, a jurisprudência tem considerado abusivas as cláusulas que impõem perda significativa das importâncias pagas, ainda que haja previsão de irretratabilidade e irrevogabilidade.

Dessa forma, reputa-se razoável a retenção de 20%, o qual se mostra adequado para fazer frente às despesas administrativas da requerida, que sequer foram demonstradas nos autos, e não se revela exagerado, considerada a importância paga pelo autor.

Sobre o tema o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: “*A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.*” (AgRg no REsp n.º 807.880/DF. Rel. Min. Raul Araújo – j. 19.04.2016).

E também deste E. Tribunal: *“Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão de Contrato c.c. Indenização – Cerceamento de defesa não verificado – Provas requeridas que não se mostravam pertinentes à análise da lide – Culpa do comprador – Rescisão contratual – Aplicação das Súmulas 1 e 2 deste E. Tribunal – Retorno das partes ao 'status quo ante' – Direito de retenção de 10% sobre o valor das parcelas pagas a fim de compensar as despesas operacionais que é adequado a indenizar as despesas operacionais tidas com a venda – Juros de mora em caso de rescisão motivada por culpa do comprador que incide a partir do trânsito em julgado da decisão – Regras civis sobre sinal (CC 418 e 420) não prevalecem sobre regras consumeristas de proibição de desvantagem exagerada e perda total do valor pago (CDC 51 IV e 53) – Perda das arras que se mostra abusiva – Taxas condominiais que só podem ser imputadas aos compradores após a entrega das chaves – Recurso parcialmente provido. (Apelação nº 1011728-51.2018.8.26.0564, Rel. Des. Luiz Antônio Costa – j. 06.02.2019).*

No entanto, não há de se falar em indenização pela fruição do imóvel, porquanto se trata de terreno (lote) adquirido originalmente sem edificação que possibilitasse efetiva ocupação pelo comprador. Ademais, a indisponibilidade do bem à vendedora foi incapaz de gerar prejuízos decorrentes de sua não fruição.

Como já decidido por este E. Tribunal:

“APELAÇÕES – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – Resolução do contrato por desistência dos compradores – 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 pelos compradores, com o desconto de 10% do valor atualizado do contrato e de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel – Devolução em até 12 parcelas mensais, com início no prazo máximo de 12 meses após a formalização da rescisão contratual – 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 aos autores – Precedentes desta Corte - Recurso da ré parcialmente provido – Recurso dos autores parcialmente provido. (Apel nº 1008548-51.2021.8.26.0037 – 25ª Câm. Dir. Priv. - Rel. Des. Hugo Crepaldi – j. 21.07.2022).

Ao final, ainda que o contrato tenha sido rescindido por iniciativa do autor, incabível a cobrança de valores referentes a impostos, como no caso o IPTU, tendo em vista que não há comprovação nos autos da efetiva ocupação do terreno e consequente edificação, de modo ser incabível qualquer retenção

Nesse sentido, veja o seguinte julgado deste E. Tribunal:

“APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de

rescisão de contrato c.c devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da requerida. Rescisão do contrato por vontade da parte compradora. As penalidades previstas no contrato são de fato abusivas, pois impõe desvantagem exagerada ao comprador. Incabível indenização por fruição, taxa de conservação, impostos, em casos de rescisão de compromisso de compra e venda referente a lote sem prova cabal da ocupação ou uso efetivo do imóvel pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico. Recurso a que se nega provimento.” (Apel. nº 1016348-72.2020.8.26.0100 – 7ª Câ. Dir. Priv. - Rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes – j. 14.05.2021).

Assim, a r. sentença recorrida deve ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Majoro, em sede recursal, os honorários advocatícios fixados em favor do advogado do autor para 11% (onze por cento) do proveito econômico obtido pelo requerente.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora