



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005660-36.2024.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada JUCINEIDE APARECIDA GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1005660-36.2024.8.26.0286
Parte Apelante: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Parte Apelada: Jucineide Aparecida Garcia
Comarca: Itu
Voto nº 01220

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO FIRMADO EM 2014. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018. RELAÇÃO DE CONSUMO. PRINCÍPIOS DA VULNERABILIDADE E DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. Preliminar de inépcia recursal. Rejeição. Impugnação específica dos fundamentos da sentença verificada. Aplicação do princípio da dialeticidade. Súmula 182 do STJ. Mérito. Rescisão contratual por iniciativa do promitente-comprador. Retenção de 20% dos valores pagos. Percentual adequado e proporcional. Preservação do equilíbrio contratual. Inaplicabilidade retroativa da Lei nº 13.786/2018. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Taxa de fruição. Imóvel não edificado. Inexistência de fruição ou proveito econômico pelo adquirente. Inviabilidade da cobrança, nos termos da jurisprudência consolidada do STJ. Comissão de corretagem. Validade da cláusula de transferência da obrigação ao comprador, devidamente destacada no contrato. Tema 938 do STJ. Afastamento do pedido de restituição. Obrigações propter rem. Responsabilidade do adquirente pelos encargos fiscais e associativos (IPTU, taxas de conservação) incidentes durante o período de posse presumida. Atualização monetária e juros de

mora. Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde os respectivos desembolsos. Juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento firmado no Tema 1002 do STJ. Recurso parcialmente provido para ajustar a restituição de valores nos termos da fundamentação.
SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pela parte ré contra a sentença proferida às fls. 210/219, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado na ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, para declarar a resolução do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, com a consequente restituição à autora de 80% dos valores pagos, afastando a integral aplicação da cláusula contratual 12.1, notadamente quanto à retenção sobre percentual do valor do contrato, à taxa de fruição em imóvel não edificado e aos descontos referentes a IPTU, taxas de conservação e contribuições associativas.

Inconformada, a parte apelante pugna pela reforma da sentença, sob a alegação da necessidade de observância aos termos pactuados na cláusula contratual 12.1; da aplicabilidade do art. 32-A da Lei 6.766/79 (introduzido pela Lei 13.786/2018); da legitimidade da dedução de valores a título de fruição do imóvel; da impossibilidade de

restituição da comissão de corretagem; da necessidade de fixação da correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e da incidência dos juros a partir do trânsito em julgado.

Recurso tempestivo, devidamente preparado e processado com a resposta da parte adversa às fls. 238/244, que suscitou, preliminarmente, a inépcia recursal por afronta ao princípio da dialeticidade, alegando ausência de impugnação específica dos fundamentos da sentença. No mérito, defendeu a manutenção da decisão, sustentando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, a adequação da retenção de 20% dos valores pagos, a inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ao contrato firmado, a impossibilidade de cobrança de taxa de fruição por inexistência de edificação e a validade da cláusula que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.

Sem intervenção ministerial, diante de apelação que envolve, neste momento processual, apenas interesse disponível de partes maiores e capazes.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J.L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de

Designação nº 3/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Inicialmente, impõe-se a análise da objeção preliminar suscitada pela parte recorrida, a qual sustenta a inépcia recursal por suposta violação ao princípio da dialeticidade, insculpido no artigo 1.010 do Código de Processo Civil.

O referido princípio, corolário do contraditório e da ampla defesa, exige que a parte recorrente exponha, de forma específica e fundamentada, os elementos que infirmam a decisão objurgada, estabelecendo um liame lógico-argumentativo entre as razões de seu inconformismo e os fundamentos da sentença.

Na hipótese vertente, após análise das razões recursais, constata-se que a apelante impugnou pontualmente o cerne da decisão primeva, articulando argumentação idônea, com aspectos que constituem o núcleo essencial da controvérsia.

A jurisprudência sedimentada pelo Superior Tribunal de Justiça na Súmula nº 182, interpretada extensivamente, consagra entendimento segundo o qual a impugnação específica não demanda exaustividade argumentativa, sendo suficiente a contraposição clara e direta aos fundamentos basilares da decisão recorrida, requisito plenamente atendido *in casu*.

Destarte, rejeita-se a preliminar arguida.

Afastada a objeção preliminar, presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, passa-se ao julgamento do mérito.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal comporta parcial provimento, respeitado o entendimento diverso.

Da relação jurídica e normativa aplicável

Primordialmente, impõe-se reconhecer a natureza consumerista da relação jurídica estabelecida entre os litigantes, configurando-se o nexu de fornecimento nos termos dos artigos 2º, *caput*, e 3º, *caput* e §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

A controvérsia gravita em torno de contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado em 10/12/2014, tendo por objeto o lote 22 da quadra RG, do Loteamento Riviera de Santa Cristina XVIII, situado no município de Paranapanema/SP (fls. 27/34), pelo preço de R\$ 67.924,53, com pagamento de entrada no valor de R\$ 1.358,49 e saldo remanescente (R\$ 66.566,04) em 120 prestações mensais de R\$ 779,77, além de outros encargos.

A resolução contratual decorreu de manifestação unilateral da parte autora, motivada por superveniente dificuldade

financeira, sem demonstração de culpa da parte promitente-vendedora.

Em observância ao princípio *tempus regit actum*, a relação jurídica encontra-se submetida à disciplina normativa vigente à época da celebração contratual, não se sujeitando às disposições da Lei nº 13.786/2018 ("Lei do Distrato"), posteriores à formação do vínculo.

A esse respeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de justiça assentou que:

“A Lei n. 13.786/2018 não é aplicável retroativamente a contratos celebrados antes de sua vigência, em observância ao princípio do tempus regit actum.”

AgInt no AREsp n. 2.018.173/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022

Da inaplicabilidade da cláusula penal

A cláusula 12.1 do contrato estabelece:

"12.1. No caso de rescisão, ficará disponível ao COMPRADOR o valor pago correspondente ao Preço do Lote, deduzido de: (a) 5% do valor do imóvel a título de multa compensatória; (b) 1% ao mês do Preço do Lote, pela fruição do imóvel; e (c) eventuais débitos de IPTU, de taxas de Conservação e de Melhoramento de responsabilidade do COMPRADOR."

A interpretação e aplicação da referida cláusula

devem ser realizadas à luz dos princípios que norteiam o microssistema consumerista, notadamente os da vulnerabilidade do consumidor, transparência e equilíbrio contratual.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento de que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel resolvidos por iniciativa do adquirente, é razoável a retenção de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos pelo promitente-comprador, a título de ressarcimento pelos custos operacionais e administrativos suportados pelo vendedor.

No caso em tela, o Juízo *a quo* fixou a retenção no percentual de 20% sobre o montante comprovadamente pago (conforme demonstrativo de fls. 86/98), medida que se afigura proporcional e adequada, assegurando justa recomposição das despesas incorridas pela vendedora, sem impor ônus despropositado à adquirente. Tal entendimento merece ser mantido, sobretudo porque a apelante, ao insurgir-se, não atacou especificamente a fixação do percentual de 20%, limitando-se a postular “*a incidência de outras penalidades previstas na cláusula 12.1*” (conforme se observa à fl. 223, item I.4), pretensão já afastada na fundamentação retro.

Cumprе sublinhar que a retenção de 20% não configura enriquecimento sem causa em favor do promitente-vendedor, mas sim justa contraprestação pelos custos inerentes à publicidade, administração, gestão de vendas e indisponibilidade temporária do imóvel, preservando-se, dessa forma, o equilíbrio e a boa-fé contratual.

Ressalta-se que a restituição deverá ocorrer de uma só vez, nos termos da Súmula 02 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo que dispõe: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”*

Da Comissão de Corretagem

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (Tema 938), assentou a validade da transferência ao promitente-comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informada e destacada no contrato:

"Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem."

(REsp 1.599.511/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe de 06/09/2016.)

No caso *sub judice*, verifica-se que o contrato previu expressamente a comissão de corretagem no valor de R\$ 4.075,47, destacada e individualizada na composição do preço, com inequívoca ciência da parte adquirente quanto à destinação dessa verba ao

profissional intermediador da transação imobiliária.

Destarte, não há fundamento jurídico para a restituição à parte autora, da comissão de corretagem, uma vez que o serviço foi efetivamente prestado; a obrigação foi validamente transferida à adquirente e se trata de contrato autônomo e acessório, cuja causa jurídica – a aproximação das partes para a celebração do negócio principal – foi consumada.

Da Taxa de Fruição pelo Uso do Imóvel

No que concerne à pretensão de incidência da taxa de fruição, a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nos casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não edificado por iniciativa exclusiva do adquirente, é indevida a imposição dessa taxa:

"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 27/09/2021, DJe 29/09/2021.)

O fundamento desse entendimento reside na ausência de efetivo proveito econômico pelo adquirente quando se trata de terreno não edificado, especialmente quando não há comprovação de uso ou exploração do imóvel.

No caso vertente, tratando-se de lote urbano não edificado, sem demonstração de ocupação física ou obtenção de vantagem econômica pela parte autora, revela-se desarrazoada a incidência da taxa de fruição pretendida pela apelante, sob pena de caracterização de *bis in idem* punitivo, considerando-se a já substancial retenção de 25% dos valores pagos.

Dos débitos relativos ao IPTU e encargos do loteamento

No tocante às obrigações *propter rem* incidentes sobre o imóvel durante o período em que a adquirente permaneceu, ainda que presumidamente, na posse do bem posto inexistir nos autos qualquer impugnação específica acerca da posse, acertadamente reconheceu o Juízo *a quo* a responsabilidade da autora pelo adimplemento dos encargos fiscais e associativos correlatos.

Com efeito, do contexto extraído à parte autora foi dada a posse sobre o lote, sendo-lhe atribuível, consequentemente, a responsabilidade pelos débitos de IPTU, taxas de conservação e contribuições associativas incidentes durante o período possessório.

Nesse sentido, correta a sentença ao não determinar a restituição dos valores eventualmente pagos a título de IPTU e contribuições associativas, por constituírem ônus inerentes à posse e titularidade do bem.

Da atualização monetária e dos juros de mora

No tocante à atualização monetária e aos juros de mora, impõe-se a aplicação dos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde cada desembolso, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da decisão, em consonância com a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1002 dos recursos repetitivos, aplicável às hipóteses de resolução contratual por iniciativa do promitente-comprador. *In verbis*:

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada 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.”

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** para:

I - Manter o percentual de retenção de 20% (vinte por cento) sobre a totalidade dos valores efetivamente adimplidos pela autora, demonstrados às fls. 86/98 dos autos;

II - Determinar a restituição do montante remanescente, correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, a ser apurado em sede de liquidação de sentença, observando-se, o estabelecido na Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo;

III - Ratificar a exclusão da taxa de fruição, em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça aplicável a imóveis não edificadas;

IV - Afastar a obrigatoriedade de restituição da comissão de corretagem, por constituir obrigação autônoma devidamente pactuada e já consumada, nos termos do Tema 938/STJ;

V - Estabelecer que os valores a serem restituídos serão atualizados monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, computados desde cada desembolso, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes a partir do trânsito em julgado desta decisão.

Provido em parte o recurso de apelação da parte ré, deixa-se de majorar os honorários advocatícios em razão do recente entendimento do Col. STJ ao fixar a tese do Tema 1.059 (REsp's nºs 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.865.633/RS), a saber: “*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação*”. (grifou-se)

É como se vota.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator