



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417274

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002119-11.2021.8.26.0541, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante GRANDES LAGOS INTERNACIONAL TURISMO LTDA, são apelados SOLANGE LOPES GONÇALVES NUNES e GERSON LUIZ NUNES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002119-11.2021.8.26.0541

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: GRANDES LAGOS INTERNACIONAL TURISMO LTDA

APELADOS: SOLANGE LOPES GONÇALVES NUNES E OUTRO

JUIZ PROLATOR: MARCELO BONA VOLONTA

VOTO Nº 10.297

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Contrato de compra e venda de fração de tempo em empreendimento turístico – Sentença de parcial procedência para declarar a rescisão do contrato, reintegrar a autora na posse e determinar a restituição de 80% dos valores pagos pelos réus, com rateio das custas processuais. Insurgência da autora quanto ao percentual de devolução dos valores pagos, quanto à cobrança da taxa de fruição e distribuição do ônus da sucumbência. Taxa de fruição devida – Unidade entregue e disponível para exploração econômica, inviabilizando a utilização ou comercialização pela autora – Fixação da taxa no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato durante o período de efetiva posse, excluído o período em que indisponível em razão da pandemia – Necessidade de abatimento de valor já devolvido aos réus em outro processo, a fim de evitar enriquecimento sem causa – Sucumbência recíproca mantida, ante a substancial parcela do pleito inicial que não foi atendida – Sentença parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. pedido de reintegração de posse fundada em inadimplemento contratual ajuizada por Grandes Lagos Internacional Turismo Ltda em face de Solange Lopes Gonçalves Nunes e Gerson Luiz Nunes, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 336/342, cujo relatório se adota, para declarar a rescisão do contrato, determinar a reintegração de posse do imóvel à

autora, condenar os réus à restituição de 80% dos valores pagos e ratear as custas processuais entre as partes, com honorários fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido.

Inconformada, recorre a autora (fls. 344/355), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que houve comprovação da posse e exploração econômica do imóvel pelos réus, razão pela qual deve ser condenada a pagar a taxa de fruição; que a sentença deixou de considerar a devolução de valores já efetuada em outro processo, o que pode levar a enriquecimento sem causa; e que o ônus sucumbencial deve ser integralmente atribuído aos réus, em razão do êxito predominante da autora na demanda.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 358/360) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 364/383). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais e na r. sentença, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

Narra a autora em sua inicial que os réus adquiriram uma fração de tempo/cota nº 12, do Chalé UH nº 52, no empreendimento "Grandes Lagos Thermas Chalés", comprometendo-se a pagar de forma parcelada, mas tornaram-se inadimplentes a partir de 16/05/2019. Apesar da notificação extrajudicial enviada, os réus recusaram-se a regularizar o débito. Assim, requereu a rescisão do contrato, a reintegração de posse e a aplicação das penalidades contratuais, como a retenção de 25% do valor pago, cobrança de taxa de fruição e taxa de condomínio.

Em sede de contestação, os réus reconheceram o inadimplemento, mas questionaram a legalidade de algumas penalidades

previstas no contrato, alegando abusividade. Defenderam a rescisão contratual a partir da data de inadimplência (16/05/2019), contestaram a retenção de 25%, pedindo sua limitação a 10% ou 15%, conforme o contrato, e rejeitaram a cobrança de taxa de fruição, afirmando não terem utilizado o imóvel, que permaneceu fechado durante parte da pandemia. Por fim, sustentaram a inaplicabilidade da taxa de condomínio.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarando a rescisão do contrato desde a citação, determinando a reintegração de posse em favor da autora e condenando-a a restituir 80% dos valores pagos pelos réus, com retenção de 20%, sem a cobrança de taxa de fruição. Determinou, ainda, o rateio das custas processuais e honorários advocatícios em 50% para cada parte.

Pois bem.

Inicialmente, tenho que a taxa de fruição é de fato devida, porquanto a unidade foi efetivamente entregue aos requeridos, que aderiram ao pool de locação (fls. 159/160), ficando o imóvel à disposição para exploração econômica. Tal circunstância evidencia que, embora os réus não tenham usufruído diretamente do bem, ele permaneceu indisponível para uso ou negociação pela autora.

Diante disso, entendo ser cabível a cobrança da taxa de fruição, fixada no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato durante o período da efetiva posse dos requeridos, em consonância com a jurisprudência deste E. Tribunal. Esse percentual reflete uma medida justa e proporcional, destinada a compensar os prejuízos sofridos pela autora em razão da impossibilidade de utilizar ou comercializar o bem enquanto vinculado aos réus.

Acerca do tema, a propósito:

“Compromisso de compra e venda. Multipropriedade. Rescisão imotivada por iniciativa do comprador. Autorizada a dedução de remuneração

pela fruição do bem, fixada em 0,5% pelo período que o imóvel estava disponível à compradora. Recursos desprovidos.” (TJSP; Apelação Cível 1004209-10.2023.8.26.0189; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de Registro: 06/08/2024).

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE COTA IMOBILIÁRIA. MULTIPROPRIEDADE. Ação de rescisão contratual com devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré à restituição, em parcela única, de 75% do total pago, com atualização monetária incidente desde o respectivo desembolso e juros de mora computados a partir do trânsito em julgado, autorizada a retenção da taxa de fruição e despesas comprovadas. Irresignação da ré. Descabimento. Taxa de fruição devida no percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato, referente aos períodos previstos contratualmente em que o imóvel estava disponibilizado aos autores, conforme bem fixado pela r. sentença. Precedentes. Sucumbência recíproca regularmente determinada. Sentença mantida pelos próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1003611-04.2022.8.26.0541; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/07/2024; Data de Registro: 29/07/2024).

“APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. MULTIPROPRIEDADE. DIVERGÊNCIA QUANTO À RESTITUIÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO. 1. Ação julgada parcialmente procedente em primeira instância. 2. Insurgência da ré pugnando pela incidência da taxa de fruição durante todo o período em que o comprador esteve na posse do bem. Descabimento. 3. Contrato de regime de multipropriedade. Taxa de fruição que deve ser calculada com base no período em que a unidade imobiliária esteve efetivamente disponibilizada para uso pelo autor. Precedentes do TJ/SP. 4. Correta distribuição dos ônus sucumbenciais. 5. Recurso da ré desprovido. Sentença mantida.” (TJSP; Apelação Cível 1001450-84.2023.8.26.0541; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado;

Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MULTIPROPRIEDADE – Rescisão contratual – Restituição de valores – Taxa de fruição devida – Cobrança proporcional, considerada a titularidade da fração de tempo decorrente da multipropriedade – Sucumbência recíproca – Sentença mantida. Apelação não provida.” (TJSP; Apelação Cível 1001722-78.2023.8.26.0541; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024).

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MULTIPROPRIEDADE – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES – APLICAÇÃO DA LEI 13.786/18 (LEI DO DISTRATO). Contrato celebrado após a promulgação da Lei do Distrato. Desfazimento do negócio por vontade dos promissários compradores. Desconto de taxa de fruição ou ocupação pelo gozo e uso do imóvel devida desde a celebração do contrato até o ajuizamento da demanda pelo promitente vendedor, consoante pedido do recorrente, pois nesse período a alienação da coisa a terceiro não era possível. Quantia equivalente a 0,5% ao mês do valor do contrato. Aplicabilidade do art. 67-A da Lei Federal 4.591/94 e Súmula 1 do TJSP. Observância, todavia, do período que os autores puderam, de fato, usufruir do bem, haja vista a pandemia de coronavírus e a equivalência ao período de sua cota. Incidência da teoria da imprevisão. Litigância de má-fé não evidenciada. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1003411-94.2022.8.26.0541; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 07/03/2024; Data de Registro: 10/03/2024).

De se afastar, todavia, o período em que o imóvel ficou indisponível em razão da pandemia, seja pela finalidade do empreendimento, seja diante da notícia de que o bem foi colocado à disposição do pool. A propósito:

“APELAÇÃO. Ação de indenização por perdas e danos em decorrência da fruição do imóvel. Compromisso de compra e venda de imóvel. Regime de multipropriedade. Sentença de parcial procedência. ARBITRAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO. Possibilidade. Incidência que deverá ser calculada proporcionalmente aos dias de efetiva disponibilidade à parte autora, descontado o período de fechamento em razão da pandemia da Covid-19, a ser comprovado em cumprimento de sentença. Recurso provido em parte, nos termos da fundamentação.” (TJSP; Apelação Cível 1003661-64.2021.8.26.0541; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024).

Quanto à alegação de que a sentença deixou de considerar a devolução de valores já efetuada em outro processo, assiste razão à apelante. Não considerar o valor já devolvido no processo nº 0002585-04.2020.8.26.0541, relativo à unidade objeto dos autos, importaria em enriquecimento ilícito por parte dos réus. Por tal motivo, de rigor que seja abatida a quantia de R\$ 9.245,22 do montante a ser restituído aos réus em sede de cumprimento de sentença.

Por fim, agiu com acerto o juízo de origem ao reconhecer a sucumbência recíproca, considerando a substancial parcela do pleito inicial que não foi atendida, o que não se altera com o resultado deste julgamento.

A hipótese, assim, é de reforma parcial da sentença para determinar a cobrança da taxa de fruição, fixada no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, excluído o período em que indisponível o imóvel em razão da pandemia, e o abatimento da quantia de R\$ 9.245,22 já devolvida aos réus no processo nº 0002585-04.2020.8.26.0541, a fim de evitar duplicidade de restituição e enriquecimento sem causa, mantendo-se o decidido nos itens a, b e c da r. sentença de primeiro grau.

Ante o parcial acolhimento do recurso, deixo de majorar os honorários advocatícios recursais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou parcial provimento** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator