



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002372-32.2024.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que são apelantes/apelados VILA SANTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado/apelante JONAS ALBERTO COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram a preliminar e, no mérito, deram parcial provimento ao recurso de apelação das rés e ao recurso adesivo do autor, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39553

Apelação Cível nº 1002372-32.2024.8.26.0302

Comarca: Jaú – 3ª Vara Cível

Apelantes e reciprocamente apelados: Vila Santa Empreendimentos Imobiliários S/A, CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Jonas Alberto Costa

Juíza prolatora: Julia Inez Costa Galceran

APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas. Compromisso de compra e venda de lote. Contrato firmado entre as partes em 10/06/2017. Sentença de parcial procedência que decretou o distrato da avença; condenou as empresas rés, solidariamente, a restituírem ao autor, promissário comprador, os valores efetivamente quitados, autorizada a retenção por elas de 20% (vinte por cento) a título de despesas contratuais, 1% (um por cento) ao mês sobre o valor atualizado do lote, desde a mora até a efetiva reintegração, a título de taxa de fruição e, valores referentes a taxas, impostos, faturas de energia elétrica e água devidas até a efetiva reintegração de posse; e, diante da sucumbência recíproca, condenou o autor ao pagamento de 40% (quarenta por cento) das despesas e custas processuais, bem como ao pagamento de honorários ao patrono da parte adversa, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil - CPC, e as rés ao pagamento de 60% (sessenta por cento) das despesas e custas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa. Insurgência de ambos os litigantes contra o *decisum*. Acolhimento em parte. Mantida a gratuidade da justiça concedida ao autor. Não constatada alteração na situação econômico-financeira do demandante a afastar o deferimento da benesse. Por consequência, aplicável o disposto no artigo 98, § 3º, do CPC. Preliminar de ilegitimidade passiva de uma das corrés (Vila Santa Empreendimentos Imobiliários S/A). Inocorrência. Empresa que figurou como vendedora no contrato, logo, detém pertinência subjetiva passiva para a causa. No mérito, os recursos prosperam em parte. Relação de consumo. Contrato celebrado anteriormente à Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018). Incontroversas a inadimplência do preço pelo adquirente e sua culpa exclusiva pelo desfazimento do negócio. A retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador mostra-se razoável e suficiente para indenizar o promitente vendedor de eventuais prejuízos advindos do desfazimento do contrato. Não comporta guarida a pretensão das rés de indenização por perdas e danos. Imóvel que poderá ser novamente

alienado por elas pelo preço atualizado de mercado. Percentual de 80% (oitenta por cento) a ser devolvido que deverá incidir sobre todo o montante desembolsado pelo autor, incluídas aí as parcelas propriamente ditas e as arras (sinal). Arras que, *in casu*, são confirmatórias, isto é, fazem parte do preço do imóvel e têm por objetivo confirmar o contrato, que se torna obrigatório, mediante a antecipação do pagamento de parte do preço. Restituição que deverá ocorrer de uma única vez. Juros de mora, incidentes sobre a restituição, aplicados a partir do trânsito em julgado deste acórdão, conforme assentado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.740.911/DF, Tema Repetitivo nº 1.002. Correção monetária e juros de mora com observância às alterações promovidas, pela Lei nº 14.905/2024, nos artigos 406 e 389 do Código Civil. Incidência das novas regras a partir de 30/08/2024. Descabida a exigência de taxa de fruição. Contrato que tem por objeto lote de terreno sem edificação. Não prospera o pleito de atribuição do ônus sucumbencial exclusivamente ao autor. Requerente que se sagrou vitorioso, ainda que parcialmente, da sua pretensão. Mantida a distribuição do ônus da sucumbência tal qual estabelecida no comando sentencial. Honorários advocatícios devidos pelas rés que devem ser fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (e não sobre o valor da causa). Sentença reformada apenas para alterar o termo inicial dos juros de mora, afastar a retenção da taxa de fruição e estabelecer que o percentual atribuído para a verba honorária devida pelas rés deverá ser calculado sobre o valor da condenação. **Preliminar rejeitada. Recurso de apelação das rés e recurso adesivo do autor parcialmente providos, com observação.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por Vila Santa Empreendimentos Imobiliários S/A e CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda. e de recurso adesivo tirado por Jonas Alberto Costa contra a sentença de fls. 133/140 (integrada pela decisão de fls. 147/148¹) que, em ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas ajuizada por Jonas em face de Vila Santa e CCG, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da ré Vila Santa e a impugnação à justiça gratuita deferida ao autor e julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

¹ Decisão que rejeitou os embargos de declaração opostos às fls. 143/146 por Vila Santa Empreendimentos Imobiliários S/A e CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda.

*“Com tais considerações, com fulcro no disposto no art. 487, I, do CPC, RESOLVO O PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO E **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS** para:*

1. Declarar o distrato do contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, a partir da citação;

2. Declarar a nulidade dos itens a e b da cláusula primeira² do instrumento contratual;

3. Condenar as rés, solidariamente, a restituir ao autor os valores efetivamente quitados, autorizada a retenção de 20% a título de despesas contratuais, 1% ao mês sobre o valor atualizado do lote, desde a mora até a efetiva reintegração, a título de taxa de fruição e, valores referentes a taxas, impostos, faturas de energia elétrica e água devidas até a efetiva reintegração de posse.

Sobre o montante deverá incidir correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, a contar da data da rescisão, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação (artigo 405 do Código Civil), ambos calculados até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, salvo disposição legal em contrário, para o cálculo da correção monetária deve ser aplicada a variação do IPCA; os juros de mora deverão observar a taxa legal, correspondente à diferença entre a taxa SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central (art. 389, parágrafo único, e art. 406, §1º, do

² Erro material ao mencionar cláusula primeira ao invés de cláusula vigésima primeira.

Código Civil, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.905/2024).

Ante a sucumbência recíproca, condeno a parte autora ao pagamento de 40% das despesas e custas processuais, bem como ao pagamento de honorários ao patrono da parte adversa, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, forte no art. 85, §2º, do Código de Processo Civil, verbas cuja exigibilidade resta suspensa, nos termos do art. 98, §3º do CPC.

Condeno a ré ao pagamento de 60% das despesas e custas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, forte no art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.” (fls. 138/139).

Em sua apelação (fls. 151/176), as rés aduzem que: (i) o autor celebrou com elas, em 10/06/2017, instrumento particular de compromisso de compra e venda de lote; (ii) ele efetuou o pagamento das arras no importe de R\$ 3.866,59 (três mil, oitocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), e das 79 (setenta e nove) parcelas vencidas de 20/09/2017 a 20/03/2024, na cifra de R\$ 47.735,99 (quarenta e sete mil, setecentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos), totalizando as arras e as parcelas pagas a importância de R\$ 51.602,58 (cinquenta e um mil, seiscentos e dois reais e cinquenta e oito centavos); (iii) a corré CCG é a real detentora e responsável pela receita e comercialização do lote em questão, assim como possui o seu domínio, de modo que a corré Vila Santa é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, devendo ser extinto o processo em relação a ela, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil - CPC; (iv) deve ser revogada a justiça gratuita ao requerente ou, ao menos, permitida a

exigibilidade da verba de sucumbência; (v) as recorrentes não se opõem à rescisão do contrato, entretanto, as retenções e indenizações nele previstas na sua cláusula 21ª devem ser respeitadas, uma vez que a culpa pela rescisão é exclusiva do demandante que, por não ter condições de arcar com o pactuado, desistiu do negócio; (vi) a restituição das parcelas pagas deve se dar nos exatos termos do contrato, ou seja, após as retenções das arras, 30% (trinta por cento) dos valores comprovadamente pagos, energia elétrica, água, IPTU e outros tributos e demais taxas que onerem o lote até a data da desocupação, indenização de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do contrato, a título de fruição pelo uso e gozo, desde a imissão de posse até a efetiva reintegração da posse, custos com a rescisão e despesas judiciais e honorários e, alternativamente, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores totais pagos, sem prejuízo do arbitramento da taxa de ocupação; (vii) quando a rescisão contratual ocorre por culpa exclusiva do comprador, é admitida a retenção das arras pelo vendedor; (viii) caso se entenda que as arras devem ser restituídas ao autor, de rigor a retenção também sobre elas do percentual de 30% (trinta por cento), posto que compõem o preço integral ajustado do contrato; (ix) a teor do artigo 475, *in fine*, do Código Civil, é cabível indenização por perdas e danos; (x) é devida a indenização de 1% (um por cento) sobre o valor do contrato, pela fruição do bem (uso e gozo), desde a imissão de posse até a efetiva reintegração da posse, valor que deverá ser apurado em liquidação de sentença; (xi) é inaplicável a Lei nº 14.905/2024, pois metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão ainda definidas pelo Conselho Monetário Nacional; (xii) o termo inicial dos juros de mora é a data do trânsito em julgado do *decisum*; (xiii) os honorários advocatícios devem ser fixados sobre o valor da condenação e não sobre o valor da causa; e (xiv) o autor deve arcar com o ônus da sucumbência, ante o princípio da causalidade. Pugnam pelo provimento do recurso, para reformar a sentença, para, preliminarmente, acolher a ilegitimidade passiva da corré Vila

Santa e, no mérito, declarar a rescisão do contrato por culpa do autor, reconhecendo a legalidade das cláusulas contratuais 6^a, 7^a e 21^a, não abusivas, e determinar a retenção do valor pago a título de arras, respeitando o percentual de retenção de 30% (trinta por cento), assim como da taxa de fruição à razão de 1% (um por cento) do valor do lote atualizado ao mês, além da retenção de eventuais débitos de IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel até a efetiva reintegração de posse ou rescisão do contrato. Caso não seja esse o entendimento, deve haver a retenção de 30% (trinta por cento) sobre o total pago (arras + parcelas), bem como fixação da taxa de fruição em 1% (um por cento) ao mês do valor do contrato atualizado, durante a ocupação. Pleiteiam que o apelado seja condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios; seja autorizada a cobrança da verba honorária; os honorários advocatícios sejam calculados sobre o valor da condenação; e o termo inicial dos juros de mora seja a data do trânsito em julgado.

Foram ofertadas contrarrazões pelo autor às fls. 182/193. Manejado por ele recurso adesivo às fls. 212/227, no qual sustenta que: (i) não ocorreu quaisquer edificações no terreno objeto do contrato, logo, não se aplica a taxa de fruição; (ii) deve ser reduzido, de 20% (vinte por cento) para 10% (dez por cento), o percentual de retenção incidente sobre os valores pagos; e (iii) os honorários advocatícios fixados em prol de sua patrona devem ser majorados, máxime tendo em vista o trabalho por ela desempenhado em fase recursal.

Às fls. 241/245 as rés apresentaram contrarrazões ao recurso adesivo.

Tempestivos ambos os recursos.

Apelo das rés devidamente preparado (fls. 177/178).

Não recolhido o preparo do recurso adesivo por ser o autor beneficiário da gratuidade da justiça (fl. 37).

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Adoto o relatório da sentença:

“Trata-se de ação ajuizada por Jonas Alberto Costa em desfavor de Vila Santa Empreendimentos Imobiliários S/A e Ccg Empreendimentos Imobiliários Ltda, por meio da qual afirma que celebrou contrato de compra e venda de um imóvel com os réus, cujo preço total era de R\$69.985,44, pago através de uma entrada mais 180 parcelas mensais no valor de R\$367,53.

Sustenta que não foi informado, ou não foi informado de forma suficientemente clara, que as parcelas seriam corrigidas mensalmente de forma a alterar substancialmente o valor acordado no momento da celebração do negócio. Afirma que no início, em 2017, pagava R\$367,53 e, em fevereiro de 2024 pagou R\$890,01, o que tornou o contrato excessivamente oneroso.

Em virtude desse cenário, pugna pela rescisão do contrato com restituição de 90% do valor pago, bem

como a declaração de nulidade da cláusula vigésima primeira do contrato, a qual permite a retenção do arras, de 30% do valor pago, de taxa de fruição, entre outras despesas.

O pedido de tutela antecipada foi indeferido às fls. 37.

Citadas, as rés apresentaram contestação conjunta, arguindo a ilegitimidade passiva da ré Vila Santa Empreendimentos, argumentando que ela figurou no contrato como detentora e responsável pela receita e comercialização do contrato e, 30 dias após a emissão do TVO³, a integralidade do contrato passou à segunda ré, conforme previsto no instrumento negocial.

No mérito, as rés sustentam a legalidade de todas as cláusulas contratuais, bem como a ciência do autor de todos os termos do contrato, ressaltando que a desistência por parte do comprador enseja todas as retenções previstas na cláusula vigésima primeira.

Réplica apresentada às fls. 124.

É o relatório.” (fls. 133/134).

Pois bem.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço os recursos.

Inicialmente, cumpre consignar que fica mantida a gratuidade da justiça concedida ao autor. Não se constata dos autos alteração na situação econômico-financeira do demandante a afastar o deferimento da benesse.

³ Termo de Verificação de Obras emitido pela Prefeitura Municipal de Potanduva/SP – fl. 17.

Por consequência, aplicável o disposto no artigo 98, § 3º, do CPC.

Registre-se também que o princípio da dialeticidade foi observado pelas rés, porquanto suas razões recursais guardam correlação com os fundamentos da sentença guerreada. Não merece guarida, portanto, a alegação de afronta ao supracitado princípio, arguida pelo autor em sede de contrarrazões.

E diante do julgamento dos recursos, prejudicado o pedido de seu recebimento no duplo efeito.

Não merece acolhimento a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada.

A corré Vila Santa Empreendimentos Imobiliários S/A figurou como vendedora no contrato firmado entre as partes (fls. 15/28), logo, detém pertinência subjetiva passiva para a causa.

Rejeitada a preliminar, passo à análise do mérito recursal.

Indiscutível que a avença foi firmada anteriormente à Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), bem como que o Código de Defesa do Consumidor - CDC (artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90) aplica-se ao caso.

Outrossim, inegável que o contrato celebrado entre as partes é de adesão, na medida em que suas cláusulas foram estipuladas unilateralmente pelas fornecedoras rés, sem que o consumidor autor pudesse discutir ou alterar

substancialmente seu conteúdo, a teor do que dispõe o artigo 54 do CDC.

Incontroversas a inadimplência do preço pelo adquirente e sua culpa exclusiva pelo desfazimento do negócio.

É cediço que o comprador inadimplente ou desistente tem o direito de pleitear a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel e de obter a devolução dos valores que pagou, nos termos do artigo 53 do CDC.

E, uma vez rescindido o contrato de compra e venda, as partes retornam ao *status quo ante*, devendo o promitente vendedor restituir, em uma única parcela, as quantias que recebeu, admitindo-se, porém, a retenção dos valores que despendeu com administração e propaganda.

Nesse sentido, são os enunciados das Súmulas nº 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça:

Súmula 1: “O Compromissário 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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Súmula 2: “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.”

Súmula 3: *“Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.”*

Esse é também o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça - STJ:

Súmula 543 do C. STJ: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”*

A retenção de parte dos valores pelo promitente vendedor é justificada com fundamento no ressarcimento de despesas administrativas, uma vez que a rescisão do contrato causa a redução do fluxo de caixa, bem como a necessidade de devolução das parcelas pagas, o que onera todo o empreendimento, justificando a retenção.

A retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador mostra-se razoável e suficiente para indenizar o promitente vendedor de eventuais prejuízos advindos do desfazimento do contrato de promessa de compra e venda.

Saliente-se que as rés terão o imóvel novamente à sua

disposição, podendo aliená-lo pelo preço atualizado de mercado. Assim, não comporta guarida a pretensão delas de indenização por perdas e danos.

O percentual de 80% (oitenta por cento) a ser devolvido pelo promitente vendedor tem como base de cálculo todo o montante desembolsado pelo promissário comprador, nele se incluindo as parcelas propriamente ditas, bem como as arras (sinal).

Isso porque, no caso em exame, as arras são confirmatórias (ou principais), isto é, fazem parte do preço do imóvel e têm por objetivo confirmar o contrato, que se torna obrigatório, mediante a antecipação do pagamento de parte do preço.

Tratando-se de início de pagamento, as arras não podem ser retidas, sob pena de enriquecimento sem causa do promitente vendedor.

Desse modo, o autor tem direito à devolução de 80% (oitenta por cento) dos valores que desembolsou, aí incluídas as arras e o saldo do negócio.

O montante a ser devolvido deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença.

A restituição deverá ocorrer de uma única vez, ou seja, em parcela única.

Os juros de mora, incidentes sobre tal restituição, deverão ser aplicados a partir do trânsito em julgado deste acórdão, conforme assentado pelo C. STJ no julgamento do REsp nº 1.740.911/DF, Tema Repetitivo nº

1.002:

“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”.

No tocante ao critério dos juros e da correção monetária, necessário observar o disposto nos artigos 406 e 389 do Código Civil de 2002, com a redação atual dada pela Lei nº 14.905/2024:

“Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal.

§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código.

§ 2º A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil.

§ 3º Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência”.

“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o

devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.

Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo”.

Quanto à incidência dos aludidos dispositivos às relações jurídicas em curso, é cabível a aplicação analógica da decisão paradigmática proferida no julgamento do REsp nº 1.112.743/BA, representativo do Tema de Recursos Especiais Repetitivos nº 176, ocasião em que se pacificou o conflito intertemporal entre o artigo 1.063 do Código Civil de 1916 e o artigo 406 do Código Civil de 2002, estabelecendo-se a seguinte tese vinculante:

*“Tendo sido a sentença exequenda prolatada anteriormente à entrada em vigor do Novo Código Civil, fixado juros de 6% ao ano, correto o entendimento do Tribunal de origem ao determinar a incidência de juros de 6% ao ano até 11 de janeiro de 2003 e, a partir de então, da taxa a que alude o art. 406 do Novo CC, **conclusão que não caracteriza qualquer violação à coisa julgada**”. (Tema nº 176/STJ).*

Nesses parâmetros, como bem pontuado na r. sentença, deve ser aplicada na espécie a correção monetária pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês **até**

29/08/2024.

De 30/08/2024 em diante, passará a **atualização monetária** a ser feita com base no **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**. Os **juros de mora**, por sua vez, a partir de tal data, serão **acrescidos de acordo com a Taxa Legal**, correspondente ao resultado obtido pela subtração do IPCA da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), se positivo, uma vez que, na eventual hipótese da variação do IPCA ser superior à SELIC, não haverá aplicação de taxa de juros negativa. Observa-se haver, no site do Banco Central do Brasil, ferramenta denominada “Calculadora do Cidadão”, apta tanto à atualização monetária de valores pelo IPCA⁴, quanto à realização do cálculo de juros pela Taxa Legal⁵.

Por seu turno, a taxa de fruição (ou taxa de ocupação) somente se justificaria diante da efetiva ocupação do lote ou da prova de proveito econômico do comprador, o que não se depreende do caso *sub examine*.

O contrato em questão tem por objeto lote de terreno sem edificação e, portanto, sem valor de uso, descabendo a exigência da taxa de fruição.

No mais, fica mantido o comando sentencial no que tange à retenção, pelas rés, de “*valores referentes a taxas, impostos, faturas de energia elétrica e água devidas até a efetiva reintegração de posse*”.

Não prospera o pleito das rés de atribuição do ônus

⁴ Disponível no seguinte endereço eletrônico (conforme acesso realizado em 24/04/2025): <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>

⁵ Disponível no seguinte endereço eletrônico (conforme acesso realizado em 24/04/2025): <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=6>.

sucumbencial exclusivamente ao autor, uma vez que ele se sagrou vitorioso, ainda que parcialmente, da sua pretensão.

Desta forma, permanece inalterada a distribuição do ônus da sucumbência na maneira como estabelecida pelo Juízo de origem.

No que concerne aos honorários advocatícios devidos pelas rés à procuradora do autor, estes devem ser fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (e não sobre o valor da causa).

Por derradeiro, tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **AFASTO A PRELIMINAR** e, no mérito, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação das rés e ao recurso adesivo do autor, para reformar, em parte, a sentença, apenas para: **(a)** determinar que os juros de mora, incidentes sobre a restituição devida ao autor, deverão ser aplicados a partir do trânsito em julgado deste acórdão; **(b)** afastar a autorização conferida às rés de retenção de *“1% ao mês sobre o valor atualizado do lote, desde a mora até a efetiva reintegração, a título de taxa de fruição”*; e **(c)** alterar os honorários advocatícios devidos pelas rés à procuradora do autor para 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (não devendo incidir o referido percentual, portanto, sobre o valor da causa).

Mantido, no mais, o comando sentencial, devendo ser observado que: **(i)** o percentual de 80% (oitenta por cento) a ser devolvido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelas rés ao autor tem como base de cálculo todo o montante desembolsado por ele, incluídas aí as parcelas propriamente ditas, bem como as arras (sinal); e que **(ii)** a restituição deverá ocorrer de uma única vez.

ISSA AHMED
RELATOR