



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003640-54.2023.8.26.0368, da Comarca de Monte Alto, em que é apelante CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, é apelado ANDERSON FERNANDO APARECIDO FRIGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003640-54.2023.8.26.0368

APELANTE: CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

APELADO: ANDERSON FERNANDO APARECIDO FRIGO

COMARCA: MONTE ALTO

MM. JUIZ DE DIREITO: SUELLEN ROCHA LIPOLIS

VOTO Nº 25.411

Ementa: APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO LIMITADA A 15%. TAXA DE FRUIÇÃO NÃO DEVIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos de rescisão contratual, determinando a devolução de 85% das quantias pagas pelo promitente comprado, além da reintegração da vendedora na posse do imóvel. A apelante pleiteia a majoração do percentual de retenção para 25%, a restituição parcelada dos valores e a fixação de taxa de fruição correspondente a 1% ao mês sobre o valor do contrato.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) a possibilidade de majorar o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador para 25%; (ii) a possibilidade de restituir os valores de forma parcelada e (iii) a incidência da taxa de fruição pelo tempo de ocupação do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Nos termos da Súmula nº 543 do STJ, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa do comprador, é possível a restituição dos valores de forma parcelada.

A retenção de valores pelo vendedor deve estar limitada às despesas comprovadas, sendo razoável o percentual de 15% fixado na sentença, diante da ausência de provas de que os gastos administrativos suportados pela ré superaram esse percentual.

A taxa de fruição pelo período de ocupação do imóvel pelo comprador não é devida, uma vez que se trata de lote sem edificação.

Diante do parcial provimento ao recurso, não há majoração dos honorários advocatícios em segunda instância.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

Na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, a retenção dos valores pagos deve ser limitada às despesas comprovadamente suportadas pelo vendedor, sendo razoável o percentual de 15% na ausência de comprovação de despesas superiores, de forma parcelada.

O vendedor não faz jus à taxa de fruição pelo período de ocupação do imóvel pelo comprador, uma vez que se trata de lote sem edificação.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 487, I; CDC, art. 53.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 543; STJ, REsp 2.024.829-SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, julgado em 07.03.2023.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença proferida a fls. 132/135, que julgou os pedidos, nos seguintes termos:

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTES EM PARTE os pedidos deduzidos na inicial para: a) declarar rescindido o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do lote nº 284, Quadra 08, do loteamento Residencial denominado Jardim Imperial; b) condenar a ré a restituir à parte autora o equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) das quantias pagas, corrigidas desde cada desembolso pela Tabela Prática de Cálculos Judiciais do TJSP, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados a partir do trânsito em julgado desta sentença, devendo a devolução ser feita de uma só vez (Súmula 02 do TJSP), retendo-se 15% a título de reembolso de despesas derivadas da frustração do negócio. Fica autorizada a compensação pela ré com valores a serem restituídos ao autor se o imóvel for devolvido com débitos pendentes. Em face da rescisão do contrato, defiro à ré a imediata reintegração na posse do imóvel objeto da

demanda, o que compete às partes formalizar no prazo de 15 dias (arts. 4º, 5º e 6º do CPC). Tendo o autor decaído de parte mínima do pedido, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.I.C.

Inconformada, apela a ré a fls. 139/155. Defende o direito de ser indenizada com os gastos e requerer indenização pelo tempo de fruição do bem, a compensar eventuais débitos em aberto de responsabilidade do promitente comprador/apelado conforme cláusula pactuada entre as partes. Por tais motivos, pede a retenção do percentual de 25% dos valores pagos e a fixação da taxa de fruição em 1% por mês do valor do contrato. Pleiteia, também, a restituição dos valores de forma parcelada. Diante do exposto, requer a reforma da r. sentença.

Contrarrazões a fls. 178/188.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação de rescisão do contrato de compra e venda de unidade imobiliária ajuizada por Anderson Fernando Aparecido Frigo em face de CEM Empreendimentos Imobiliários Eireli.

De acordo com a narrativa da inicial, em

28/05/2009, a autora firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do imóvel, lote nº 284, Quadra 08, do loteamento Residencial denominado Jardim Imperial, ficando ajustado entre a parte ré e o comprador originário Sr. Paulo Antonio José dos Santos a forma de pagamento. O valor total de R\$ 22.130,00 seria pago em 5 parcelas de R\$ 1.850,00, a título de entrada/arras e o saldo restante em 120 parcelas de R\$ 169,00. Em 03/02/2011, foi ajustado, por meio do Termo de Cessão, a transferência de direitos e obrigações do referido contrato do comprador originário para o Sr. Rafael Alves Cordeiro. Depois, em 06/08/2012 e 29/04/2014, houve nova cessão para o Sr. Anderson, ora autor, conforme Termos de cessão a fls. 23/24 e 25/26 (cota parte da ex-esposa do autor), ficando no último Termo estipulado que pagaria o saldo remanescente de R\$ 18.719,58 à Cem Empreendimentos, em 66 parcelas de R\$ 283,63. Contudo, houve inércia do empreendimento, levando à extinção da obrigação pela prescrição do direito da ré. Buscando a rescisão do contrato, procurou a parte ré, sem êxito. Por tais motivos, ajuizou a presente ação.

Pois bem.

A cláusula 22 do contrato (fls. 19) estabelece que, na hipótese de rescisão do contrato por culpa do comprador, é direito da vendedora reter as arras, 8% dos valores pagos a título de reembolso das despesas referentes à comissão de corretagem, despesas com financiamento e administração, publicidade e propaganda.

A Súmula nº 1 deste Tribunal de Justiça assim dispõe:

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.

Esse, também, é o entendimento sedimentado pelo C. STJ no Enunciado da Súmula nº 543:

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.

Desse modo, não tendo o contrato fixado o percentual de retenção, o juiz de primeiro grau fixou em 15%, quantia que não comporta alteração, pois não há provas de que as despesas administrativas suportadas pela ré são superiores a 15% dos valores pagos.

Tendo em vista que a rescisão ocorreu por culpa do comprador, os valores devidos poderão ser restituídos de forma parcelada.

No que diz respeito à taxa de fruição requerida pela compromitente vendedora em seu recurso, razão não lhe assiste.

Isso porque a parte autora adquiriu lote de terreno

não edificado, situação que perdurava até a data da sentença impedindo a imediata exploração econômica pelo comprador, consoante precedente deste e. Tribunal de Justiça:

“RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS - Rescisão por iniciativa da vendedora diante da inadimplência do comprador - Parcial procedência para declarar a rescisão do contrato, reintegrar a autora na posse do imóvel e condenar a parte requerida, a título de perdas e danos, ao perdimento do valor correspondente a 20% do valor pago - Insurgência da autora/vendedora Descabimento Retenção de 20% do valor pago que se mostra adequado e suficiente para indenizar a alienante pela administração, despesas e desfazimento do negócio, considerando o fato de que o imóvel poderá ser novamente negociado - Majoração descabida- Taxa de fruição Descabimento - Contratação envolvendo a compra de lote, sem edificação, o que não autorizava a imediata exploração econômica por parte do adquirente - Sentença mantida - Recurso não provido” (TJSP, 8ª Câmara. Dir. Priv., Ap. 1000431-03.2017.8.26.0493, rel. Des. Salles Rossi, j. 27.05.2020).

Diante do parcial provimento ao recurso não há se falar na majoração dos honorários nesta Superior Instância.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** apenas para autorizar a restituição dos valores de forma parcelada.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora