



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420159

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009565-94.2024.8.26.0077, da Comarca de Birigüi, em que é apelante J C V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados VALDOMIRO DO SANTOS e MARIA APARECIDA GIOLI NOGUEIRA.

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

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1009565-94.2024.8.26.0077

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: J C V Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelados: Valdomiro do Santos e Maria Aparecida Gioli Nogueira

Comarca: Birigüi

Juíza: Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador

Voto nº 32800

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Aquisição de lote de terreno. Ré revel na origem. Contrato celebrado após o advento da Lei nº 13.786/18. Ausência de justificativa para permitir a retenção dos valores pagos no patamar máximo legal, ainda mais por se tratar de lote não edificado. Retenção mantida em 20% do valor pago pelos autores. Quantia suficiente para ressarcir a ré pelas despesas administrativas. Precedentes. Contrato que destacou o valor da comissão de corretagem e indicou o corretor que prestou o serviço. Retenção devida. do Tema Repetitivo nº 938 do C. STJ. Retenção dos débitos de tributos, contribuições e taxas. Cabível. Art. 32-A, III, da Lei nº 6.766/79. Taxa de fruição incabível. Lote de terreno sem edificação. Inexistência de ocupação a ser indenizada. Precedentes. Ré que sequer menciona atraso no pagamento das parcelas, até porque ela foi revel na origem. Retenção dos encargos moratórios. Incabível. Restituição que deve ser feita em parcela única e imediatamente. Súmula nº 2 deste E. TJSP e da Súmula nº 543 do C. STJ. Sentença parcialmente reformada. Apelo do parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por J C V Empreendimentos Imobiliários Ltda., em razão da r. sentença (fls. 60/67) que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão ajuizada por Valdomiro do Santos e Maria Aparecida Gioli Nogueira, para declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, autorizando a retenção de 20% do total das parcelas pagas, mas determinando a restituição do valor restante, aos autores, em parcela única, corrigida pela tabela prática deste E. TJSP desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Em razão da sucumbência recíproca, as despesas processuais foram distribuídas entre as partes proporcionalmente e elas foram condenadas ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do proveito econômico obtido por cada um, vedando-se a compensação e observada

a gratuidade processual deferida aos autores.

Inconformada, apela a ré (fls. 70/84), alegando, em síntese, que: o contrato foi celebrado na vigência da Lei nº 13.786/18; devem ser respeitadas as cláusulas contratuais, que determinam a retenção de taxa de fruição, multa de 10% a título de cláusula penal, encargos moratórios, débitos de tributos, contribuições e taxas incidentes sobre o bem e comissão de corretagem; a restituição deve ser feita em doze parcelas e após doze meses da formalização da rescisão; o percentual de retenção deve ser majorado. Assim, pugna pela majoração do percentual de retenção para 40% dos valores pagos, pela retenção da taxa de fruição e da comissão de corretagem.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 87/88) e objeto de contrarrazões (fls. 108/111).

É o relatório.

Trata-se de compromisso de compra e venda de lote de terreno celebrado em 05.09.2022 (fls. 22), em que os autores figuram como compromissários compradores e a ré, compromitente vendedora.

Compulsando-se os autos, observa-se que os autores requereram a rescisão do referido contrato por não terem mais condições de arcar com as parcelas acordadas e a ré foi revel na origem, tornando indiscutível a matéria fática.

Com efeito, no desfazimento de negócios, as partes devem ser restituídas ao *status quo ante*, sendo dever do compromissário comprador que desiste da aquisição o ressarcimento do compromitente vendedor pelos custos decorrentes de sua realização.

Saliente-se que, diferentemente do que sustentam os autores, foram eles quem deram causa à rescisão do negócio.

No caso dos autos, o contrato foi celebrado após o advento da Lei nº 13.786/18, e, portanto, suas disposições devem ser observadas.

Dessa forma, merece atenção o fato que o art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79 estabelece a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato como o limite máximo permitido ao credor, aplicável somente se as circunstâncias do caso concreto assim justificarem.

Assim, cabe ao magistrado fixar percentual de forma prudente, balizando-se por critérios de razoabilidade e proporcionalidade, sem que o valor estabelecido gere enriquecimento sem causa para a ré.

Tratando-se da aquisição de lote não edificado, e considerando que não foi comprovada a existência de despesa excepcional que justifique a retenção fixada nos patamares máximos estabelecidos em lei, impõe-se a manutenção do percentual retido pela ré em 20% dos valores pagos pelo autor, conforme estabelecido na r. sentença.

Nesse sentido já se manifestou este E. TJSP, *in verbis*:

APELAÇÃO. "Rescisão contratual com devolução de valores adimplidos e indenização por danos morais c.c tutela urgência antecipada". Irresignação do empreendimento requerido contra a r. sentença de parcial procedência. Inadmissibilidade. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. Direito potestativo do consumidor-adquirente. Súmulas 1, 2 e 3 desta Egrégia Corte Bandeirante. Declaração de rescisão do contrato imotivada por opção do comprador. Ausente qualquer culpa da apelada ou constatação de inadimplemento. **RETENÇÃO DE 20% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO VALOR PAGO. RESTITUIÇÃO DE 80% (OITENTA POR CENTO) AOS APELADOS EM PARCELA ÚNICA. Percentual que atende a razoabilidade e proporcionalidade. Quantia suficiente para amortizar os prejuízos sofridos pela recorrente.** Entendimento desta Colenda Câmara pela impossibilidade de cominação da multa contratual sem demonstração de danos efetivos. PRETENSÃO DE RECEBIMENTO DA "TAXA DE FRUIÇÃO". INADMISSIBILIDADE. Terreno sem benfeitorias. Ausência de prova da utilização concreta do bem pelos apelados. Valores retidos que servem de compensação. Posicionamento pacífico desta Colenda Câmara. ENCARGOS MORATÓRIOS FIXADOS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. Previsão contratual do IGP-M. Aplicação do índice constante do pacto firmado entre as partes. dispositivo da r. sentença que se limita à paráfrase do Código Civil. Irresignação recursal contra legem. SUCUMBÊNCIA

RECÍPROCA. AUSÊNCIA DE ACORDO EXTRAJUDICIAL ENTRE AS PARTES. NECESSIDADE DE DEMANDA. Ônus que foram repartidos corretamente em Primeiro Grau. Inexistência de motivo para alterar o cálculo das verbas. Partes que devem suportar os encargos na proporção do que decaíram. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1003943-72.2022.8.26.0281; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 1ª Vara; Data do Julgamento: 07/04/2025; Data de Registro: 07/04/2025) (original sem grifos).

*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALROES. "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" firmado entre as partes no dia 14 de setembro de 2013, anterior à vigência da Lei nº 13.786/2018. Demandante que pede a rescisão contratual por culpa das Empresas demandadas, ante a abusividade dos encargos contratuais, requerendo a restituição da quantia paga. SENTENÇA de parcial procedência da Ação. APELAÇÃO só da autora, que insiste no reconhecimento da culpa das demandadas pela rescisão, ante a abusividade da utilização da "Tabela Price", com a retenção pelas Empresas demandadas de quantia equivalente a dez por cento (10%) dos valores pagos, além do afastamento da retenção, pelas Empresas demandadas, da quantia desembolsada em razão da comissão de corretagem, da taxa de fruição e das "taxas associativas". EXAME: Relação contratual havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Ausência de ilegalidade ou de abusividade dos encargos contratuais. Contrato que foi firmado entre partes capazes, com objeto determinado e sem contrariar a lei, devendo mesmo ser reputado válido e eficaz, "ex vi" do artigo 408, "caput", do Código de Processo Civil. Não configuração de capitalização ilegal de juros pela utilização da "Tabela Price". Pretensão de rescisão contudo que deve ser acolhida, tendo em vista o princípio da autonomia da vontade. Restituição parcial e imediata do valor pago, que é devida pelas demandadas. Aplicação da Súmula 2 deste E. Tribunal e da Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. **Retenção contudo que deve ser limitada a vinte por cento (20%) dos valores pagos.** Prazo prescricional trienal para a devolução de comissão de corretagem, "ex vi" do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. Comissão de corretagem, como quer que seja, que é devida em retribuição ao trabalho de terceiros corretores na aproximação das partes para a contratação. Restituição afastada ante a previsão expressa no instrumento contratual. Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição ou ocupação, por se tratar de terreno sem qualquer construção ou benfeitoria. Retenção da quantia desembolsada a título de taxa associativa que é devida. Verbas sucumbenciais que devem ser

mantidas. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1001387-96.2022.8.26.0152; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025) (original sem grifos).

É importante frisar que a retenção de 30% ou 40% dos valores pagos pelos autores revela-se excessiva e levaria ao enriquecimento sem causa da ré, pois, como previamente elucidado, não foi comprovada a existência de despesa excepcional no caso dos autos.

Ato contínuo, com relação à comissão de corretagem, o C. STJ já sedimentou o seu entendimento por meio do Tema Repetitivo nº 938, que dispõe: *(ii) 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.*

No caso dos autos, o contrato em discussão destacou o pagamento de R\$ 2.599,66 a título de comissão de corretagem e indicou o nome do corretor prestador do serviço (fls. 17).

Dessa maneira, atendidos os requisitos elencados pelo C. STJ, a retenção da comissão de corretagem mostra-se devida.

Ademais, razão assiste à ré no que tange à retenção dos débitos de impostos, contribuições e taxa incidentes sobre o imóvel, pois tal pleito se encontra em conformidade com a regra prevista no art. 32-A, III, da Lei nº 6.766/79.

Noutro giro, é importante esclarecer que a taxa fruição é a compensação que uma pessoa deve pagar à outra por ter usufruído a coisa.

No entanto, sem a existência de edificação no imóvel, a sua

ocupação pelo comprador é impossível.

E a indenização pela fruição do imóvel em favor do vendedor somente se justifica no caso de efetiva ocupação, para que esta não se dê sem causa.

Dessa maneira, inexistindo prova nos autos de que o imóvel tenha sido efetivamente ocupado, seja pelo comprador ou por terceiro com sua permissão, não há que falar em taxa de fruição, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora.

Nessa linha:

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de imóvel residencial. Sentença de procedência. MÉRITO. Compromisso de compra e venda de lote. Inaplicável as disposições elencadas pela "lei do distrato imobiliário" (nº 13.786/18). Contrato celebrado anteriormente a vigência da Lei (04 de novembro de 2014) PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Possível o pedido de rescisão contratual. Retorno das partes ao "status quo ante" e restituição, de uma só vez, de parte das parcelas que pagaram. Súmulas 01, 02 e 03, do E. TJSP, e Súmula 543, do C. STJ. Retenção, pela compromissária-vendedora, de 15% das quantias pagas pelos compradores a título de ressarcimento dos encargos e despesas administrativas suportadas em razão do empreendimento. Razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com os parâmetros adotados por esta C. Corte e em consonância com o entendimento do C. STJ. ARBITRAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO. Impossibilidade. Negócio jurídico que versa sobre a aquisição de lote sem edificação. Ausência de benfeitorias. Inexistência de vantagem econômica aos autores. ABATIMENTO DAS DESPESAS DE IPTU e taxas condominiais. Possibilidade de cobrança. Compromissária-vendedora que, no entanto, somente poderá compensar as quantias que comprovadamente foram pagas em seu nome e destinadas a quitação daquelas despesas durante a vigência do contrato. Termo final com a rescisão contratual declarada em Primeiro Grau pela r. sentença. Precedentes. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1006856-66.2021.8.26.0344; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024).

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de parcelas pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Não é o caso de simples fixação de percentual de retenção, mas sim de aplicação da cláusula penal, se em termos com a lei. Fixação de retenção em 25% em primeiro grau que, no entanto, coincide com o estabelecido na cláusula penal, que está de acordo com os termos da Lei nº 4.591/1964.

Descabimento da retenção a título de taxa de fruição. Lote de terreno sem edificação. Inexistência de ocupação a ser indenizada. Arras. A retenção do sinal ou arras penitenciais somente é autorizada quando no contrato é convencionado expressamente o direito de arrendimento, nos termos do artigo 420 do Código Civil, o que não é o caso dos autos, em que consta cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade. Juros de mora. Termo inicial a partir da citação. Contrato celebrado posteriormente à Lei n. 13.786/2018. Inaplicabilidade da tese firmada pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo, sob o tema 1002, que tem aplicação restrita aos contratos celebrados anteriormente à Lei 13.786/2018, nos casos em que a rescisão foi pedida pelo comprador e em termos diversos do contrato. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. Apelo parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1038211-77.2021.8.26.0576; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2022; Data de Registro: 22/08/2022) (grifo nosso).

E não há que falar em encargos moratórios, pois não há sequer menção de atraso no pagamento das parcelas por parte dos autores, até porque houve a revelia da ré na origem.

Diante disso, ressalvado o exposto, deverá a ré devolver 80% dos valores pagos em parcela única e imediatamente, não de forma parcelada e após doze meses da rescisão contratual, tudo em conformidade com a Súmula nº 2 deste E. TJSP e da Súmula nº 543 do C. STJ.

Destarte, deve ser parcialmente reformada a r. sentença, para condenar a ré a devolver aos autores, em parcela única, 80% dos valores pagos em razão do contrato em discussão, abatendo-se as despesas de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

corretagem e débitos de impostos, contribuições e taxas incidentes sobre o imóvel.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou parcial provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator