



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000421820

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000299-49.2024.8.26.0153, da Comarca de Cravinhos, em que são apelantes PHU - PLANEJAMENTO HABITACIONAL URBANO LTDA e LOTEAMENTO JARDIM CRAVINHOS SPE LTDA, são apelados SOLANGE VICENTE MARTIN, RAFAELA VICENTE MARTINS e MARCELO ARJONA MARTINS.

ACORDAM, em 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentaram oralmente, os Dr(s). Tulio Nassif Najem Gallette e Silvio Cesar Oranges", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente), LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL E PENNA MACHADO.

São Paulo, 30 de abril de 2025

CARLOS ABRÃO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 75790 (Processo Digital)

Apelação nº 1000299-49.2024.8.26.0153

Comarca: Cravinhos (2ª Vara)

Apelante: **PHU - PLANEJAMENTO HABITACIONAL URBANO LTDA
E LOTEAMENTO JARDIM CRAVINHOS SPE LTDA**

Apelado: **SOLANGE VICENTE MARTIN E OUTROS**

Juiz sentenciante: Rodrigo Brandão Sé

APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

1- DEVOLUÇÃO PARCELADA DAS QUANTIAS ADIMPLIDAS - DESCABIMENTO - APLICAÇÃO DAS LEIS Nº 13.786/2018 E 6.766/79 QUE NÃO AFASTA A INCIDÊNCIA DO CDC - SÚMULA 543 DO STJ E SÚMULA 02 DO TJSP - RESTITUIÇÃO QUE DEVE SER FEITA DE UMA SÓ VEZ.

2- MAJORAÇÃO DA RETENÇÃO PARA 30% DAS QUANTIAS PAGAS - IMPOSSIBILIDADE - ADIMPLEMENTO DE 39 DAS 150 PARCELAS - MAIORES PREJUÍZOS NÃO DEMONSTRADOS - RETENÇÃO DE 20% QUE SE MOSTRA ADEQUADA PARA INDENIZAR EVENTUAIS PERDAS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS DA VENDEDORA.

3- TAXA DE FRUIÇÃO - NÃO CABIMENTO - LOTEAMENTO NÃO EDIFICADO - INEXISTENTE COMPROVAÇÃO DE USO EFETIVO DO IMÓVEL OU OUTRA UTILIZAÇÃO COM EFETIVO PROVEITO ECONÔMICO QUE PUDESSE ENSEJAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DOS AUTORES.

4- COBRANÇA DAS PARCELAS VENCIDAS - DESCABIMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM AQUELA DE EXECUÇÃO - DEMANDADA QUE DEVE RESTITUIR OS VALORES PAGOS, DEDUZIDAS APENAS AS RETENÇÕES AUTORIZADAS.

5- DEMOLIÇÃO DO MURO - DESNECESSIDADE - CONSTRUÇÃO QUE AGREGA VALOR AO TERRENO E DIFICULTA SUA INVASÃO E OCUPAÇÃO IRREGULAR - NADA IMPEDE, CONTUDO, QUE A PRÓPRIA INTERESSADA PROVIDENCIE A DEMOLIÇÃO DO MURO ÀS SUAS PRÓPRIAS EXPENSAS.

6- RECURSO DESPROVIDO, MAJORADA A VERBA HONORÁRIA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Cuida-se de apelo tirado contra a r. sentença prolatada de fls. 295/304, integrada pelos declaratórios rejeitados de fls. 317/318, julgando parcialmente procedentes os pedidos para declarar a resilição do contrato de venda e compra celebrado entre as partes (fls.180/189), referente ao Lote nº 28, Quadra 23, do Loteamento “Jardim Aliança”, Matrícula 15.486 (fls. 29/30), com a consequente inexigibilidade das parcelas do contrato e a devolução da posse do terreno à ré, condenando a requerida à devolução de 80% dos valores pagos pela autora (fls. 190/193), de uma só vez, corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da sentença, registrando que eventuais débitos em aberto relativos à impostos, taxas e despesas condominiais ficarão a cargo dos autores até a retomada da posse do imóvel pela ré, confirmando a tutela concedida, arcando a demandada com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, de relatório adotado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A requerida defende que o contrato foi celebrado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018, sendo possível a devolução dos valores pagos em até 12 vezes, nos termos do art. 32-A, parágrafo primeiro, inciso II, da Lei nº 6.766/79, ressalta a possibilidade de retenção de até 30% do montante pago, requer que os autores providenciem a demolição da obra irregular erigida no lote ou seja autorizado que a ré desconte do montante a ser restituído o valor necessário para tanto, assevera fazer jus ao recebimento da taxa de fruição de 0,75% ao mês, a qual deve incidir da assinatura do contrato até a efetiva rescisão, requer retenção de parte das parcelas vencidas e não pagas para compensar os prejuízos decorrentes da posse do imóvel pelos autores, aguarda provimento (fls. 321/329).

Recurso tempestivo, insuficientemente preparado (fls. 330/331).

Regularmente processado (fls. 332).

Contrarrazões (fls. 335/344).

Houve remessa (fls. 347).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Petição da ré se opondo ao julgamento virtual do recurso (fls. 349).

Determinado o complemento do preparo recursal (fls. 350/351).

Regularizada a taxa judiciária (fls. 353/355).

É O RELATÓRIO.

O recurso não prospera, majorada a verba honorária.

Cuida-se de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com restituição de pagamentos realizados e indenização pelas benfeitorias referente a compromisso de compra e venda de terreno na qual os autores aduzem que o aumento exponencial das parcelas e as tentativas infrutíferas de negociação com a ré tornaram impossível a manutenção dos pagamentos das prestações, pleiteando a rescisão contratual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Aplicam-se ao caso assente as normas protetivas das relações de consumo ante a natureza da relação havida entre as partes, sendo os demandantes consumidores adquirentes de lote e a ré loteadora vendedora do imóvel.

Ainda que se cogite da aplicação da Lei nº 13.786/2018, esta não afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser analisado o caso concreto e eventual abusividade das cláusulas contratuais.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO DA AVENÇA. CULPA DO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO, SEM QUALQUER CONTROLE, DE CLÁUSULA CONTRATUAL, COM BASE NO ARTIGO 32-A DA LEI N. 6.766/1979, ALTERADA PELA LEI N. 13.786/2018. REJEIÇÃO. EXISTÊNCIA DE ONEROSIDADE EXCESSIVA AO CONSUMIDOR, SALVO NO TOCANTE AO PAGAMENTO DE IPTU, TAXAS DE CONSERVAÇÃO, CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SLIM E COMISSÃO DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS, ABUSIVAS OU EXCESSIVAMENTE ONEROSAS, SEGUNDO AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. ART. 52, § 1º, III, DO CDC. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Considerando peculiaridades do caso concreto, pode ser considerada excessivamente onerosa e, conseqüentemente, afastada a aplicação de disposições contratuais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

estabelecidas nos moldes da Lei n. 13.786 de 2018, com prevalência do equilíbrio desejado pela Lei n. 8.078 de 1990. 2. É admitida a responsabilização do comprador pelo pagamento de imposto e taxas que recaem sobre o imóvel, além de contribuição social, referentes ao período em que o bem ficou a sua disposição com possibilidade de livre e regular fruição. 3. É válida a atribuição ao consumidor da obrigação de pagamento da comissão de corretagem quando informado, de forma clara e adequada, do valor devido, no dia da assinatura do contrato de compromisso de venda e compra. (TJSP; Apelação Cível 1002003-21.2022.8.26.0007; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2023; Data de Registro: 22/04/2023)

Apelação cível. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com restituição dos valores pagos. Resilição do contrato. Desistência da contratação por mera conveniência do comprador. Pretensão regida pela Lei nº 13.786/18. Aplicação das Súmulas 1 e 2 do TJSP. Devolução das parcelas pagas. Pedido da ré (retenção de 10% do valor do contrato) que representa perda de grande parte das quantias desembolsadas pelos autores. Princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Aplicação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Mantida a retenção de 25% dos valores pagos que se mostra adequada para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação. Indenização pela ocupação/fruição do bem. Admissibilidade. Autores impediram a alienação e utilização do imóvel por outras pessoas. Indenização limitada ao montante de 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente desembolsados pelos autores. Comissão de corretagem. Contrato firmado entre as partes que esclarece de forma satisfatória a cobrança e os valores a serem pagos a título de comissão de corretagem. Dever de informação cumprido pela ré. Tema 938 do STJ. Restituição não devida. Eventuais débitos de IPTU, das taxas de conservação, fundo de transporte, contribuição social e Clube Slim, no período de ocupação do imóvel são de responsabilidade da parte adquirente. Ônus da sucumbência. Manutenção. Resultado. Recurso provido parcialmente. (TJSP; Apelação Cível 1008975-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

94.2021.8.26.0248; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2023; Data de Registro: 19/04/2023)

Dito isso, é descabido o pedido de devolução parcelada das quantias pagas pelos autores, uma vez que, ocorrida a rescisão contratual, imediatamente o imóvel retorna para o patrimônio da requerida, a qual poderá renegociá-lo.

Assim, tratando-se de relação de consumo, deve ser aplicada a Súmula 543 do 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 questão também está pacificada pela Súmula 02 do TJSP a qual 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A esse respeito:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão – Demora na entrega das obras de infraestrutura - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega aos compradores, não observado – Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Falta das rés a autorizar a rescisão – Pretendida devolução parcelada dos valores recebidos, com retenção de parte do montante, conforme previsão contratual – Não cabimento - Direito dos compradores à restituição integral das parcelas pagas, de forma imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação – Súmula 543 do C. STJ – Lucros cessantes a título de indisponibilidade do imóvel – Afastamento - Possibilidade somente em caso de manutenção do contrato, para forçar as rés ao cumprimento do prazo, sendo incompatível com a rescisão contratual – Restituição de comissão de corretagem - Afastamento – Ausência de pedido - Julgamento "ultra-petita" – Honorários de sucumbência - Observância dos critérios do artigo 85, parágrafo 2º do Código de Processo Civil - Inaplicabilidade do parágrafo 8º do mesmo estatuto - Sentença, em parte, reformada – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1018435-53.2020.8.26.0309; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2023; Data de Registro: 19/04/2023)

"APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência do pedido, que determina a resolução do negócio jurídico celebrado pelas partes, por vontade da parte autora, e condena a ré a restituir aos autores, de uma só vez, aos valores pagos para aquisição do imóvel descrito na inicial, com dedução a título de taxa de retenção de 10% do montante pago. Recurso interposto pela Cooperativa Habitacional requerida. Pretensão de que a devolução de valores ocorra de forma parcelada. Inviabilidade. Devolução dos valores realizada em parcela única. Precedentes deste



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Sucumbência substancial da requerida, que responde pelos ônus de sucumbência e honorários advocatícios. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.41510). (TJSP; Apelação Cível 1047701-02.2021.8.26.0002; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2023; Data de Registro: 05/04/2023)

Também não prospera o pleito de majoração do percentual de retenção para 30% das quantias pagas.

Conforme jurisprudência do STJ, a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, caso motivada pelo comprador, gera o direito de retenção pelo vendedor de 10% a 25% das parcelas pagas, conforme as circunstâncias do caso concreto (AgInt no AREsp 1.865.344/MG, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 14/02/2022)

Na hipótese houve adimplemento de 39 das 150 parcelas, sendo a retenção de 20% das quantias pagas adequada para indenizar eventuais perdas e despesas administrativas da vendedora, não tendo sido demonstrado maiores prejuízos decorrentes da rescisão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - Loteamento - Parcial procedência - Insurgência quanto à restituição dos valores a serem pagos - Rescisão contratual por desistência dos compradores - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) - Devolução de valor pago que deve ocorrer em parcela única, com retenção de 20% pela vendedora, o qual encontra-se em consonância com as balizas fixadas pela jurisprudência - Inteligência da Súmula 543 do STJ - Impossibilidade de devolução das arras, eis que possuem natureza confirmatória - Ausência de fruição do bem, o que afasta a incidência da taxa - Juros de mora devem incidir desde o trânsito em julgado (REsp 1.740.911 - Tema 1022) - Sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11 do CPC - Recurso do autor parcialmente provido, e desprovido o recurso da ré. (TJSP; Apelação Cível 1002307-23.2021.8.26.0664; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/03/2022; Data de Registro: 09/03/2022)

COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Inadimplemento da compradora a autorizar a rescisão do contrato. Alegação de usucapião como matéria de defesa. Posse precária, decorrente de compromisso de compra e venda não quitado, indigna de proteção judicial. Devolução dos valores pagos. O percentual de retenção de 20% se mostra adequado para compensar razoavelmente os prejuízos decorrentes da resolução do contrato e está de acordo com o adotado pela jurisprudência em casos semelhantes. Fruição. É devida indenização pela fruição, uma vez que a apelante residiu no imóvel, sem pagamento das prestações ou de indenização pela ocupação. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1015716-49.2020.8.26.0002; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/03/2022; Data de Registro: 09/03/2022)

Já a taxa de fruição visa evitar o enriquecimento

sem causa do promitente comprador indenizando o período em que houve moradia graciosa deste.

Assim, referida taxa pressupõe efetivo uso e gozo do imóvel, o que não ocorre quando se tem apenas um terreno sem edificação ou benfeitorias, impossibilitando a ocupação e efetiva fruição, observando-se que foi construído apenas um muro cercando o terreno para evitar a entrada de invasores.

Nesse sentido:

Rescisão – Compra e venda de imóvel – Loteamento — Arrependimento do adquirente – Contrato formalizado sob a égide da Lei 13.786/18 (Lei do Distrato) – Código de Defesa do Consumidor que deve prevalecer como forma de afastar a evidente abusividade das cláusulas contratuais – Rescisão decretada com devolução parte dos valores pagos – Lote de terreno não edificado – Ausência de fruição do bem por parte do comprador e não responsabilização por débito de IPTU, taxas de conservação e demais contribuições por não ter exercido, de fato, a posse – Devolução de parte dos valores pagos, com percentual a ser retido que deve ficar em 25% dos valores pagos referentes às parcelas do preço, autorizado apenas o abatimento dos valores relativos à mensalidade do "Clube Slim" – Incidência dos juros de mora, que se dá a partir do trânsito em julgado da decisão, conforme o entendimento fixado pelo E. STJ quando do julgamento do REsp 1.740.911-DF (Tema 1002) – Inexistência de eventual saldo residual em favor da ré – Ônus sucumbenciais atribuídos integralmente à ré – Recurso principal parcialmente provido e improvido o adesivo. (TJSP; Apelação Cível 1010726-97.2020.8.26.0007; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2022; Data de Registro: 04/03/2022)

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESOLUÇÃO MOTIVADA PELO ADQUIRENTE – DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, COM RETENÇÃO – PARCIAL PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DA RÉ – REJEIÇÃO – Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta C. Câmara – Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos firmados antes da sua vigência - Abusividade da imposição de descontos excessivos para o caso de resolução contratual por culpa do adquirente - Incabível a pretensão da vendedora de indenização pela fruição do imóvel em caso de resolução do contrato por culpa do adquirente, quando se trata de lote de terreno sem edificação – Precedentes desta Corte – Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1015880-77.2021.8.26.0002; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2022; Data de Registro: 04/03/2022)

Esse também é o entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. MERA IMISSÃO NA POSSE. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem? (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1897785/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/10/2021, DJe 14/10/2021)

Assim, não prospera a pretensão de indenização pelo tempo de fruição, não havendo comprovação nos autos da existência de edificação no lote ou de qualquer forma de uso com efetivo proveito econômico que acarretasse enriquecimento sem causa dos promitentes compradores.

A cobrança das parcelas vencidas e não pagas seria uma execução do contrato, incompatível com a rescisão e consequente reconhecimento do direito dos autores à restituição dos valores pagos, deduzidas as retenções autorizadas.

Com relação ao muro (fls. 36/42 e 147), alegam os autores que a prefeitura de Cravinhos não exige regularização da obra por ser apenas um muro de divisa, porém, não apresentaram qualquer comprovação do alegado, tampouco demonstraram ter comunicado sua construção à requerida, conforme exigido pela cláusula 10 do contrato (fls. 186).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Entretanto, ainda que se considere uma obra irregular, fato é que, além de valorizar o imóvel, dificulta a invasão e ocupação clandestina do terreno, beneficiando a requerida, que não teve de indenizar a benfeitoria.

Ademais, a ré não comprovou a impossibilidade de proceder com a regularização e aproveitamento da obra, sendo desnecessária a demolição.

A esse respeito:

"APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO. Ação de rescisão contratual, repetição de indébito e ressarcimento de perdas e danos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. DECISÃO CITRA PETITA. Não ocorrência. Alegação formulada de forma genérica e que não aponta quais pedidos contrapostos deixaram de ser apreciados pelo Juízo de origem. Incidência, ademais, do art. 1.013, §3º, III do CPC. PRETENSÃO DE RETENÇÃO DE VALORES NOS TERMOS DA LEI Nº 11.876/2018. Descabimento. Compromisso de compra e venda firmado antes da vigência da referida norma. Aplicação do Enunciado nº 38.15 desta Câmara. Precedente do STJ neste sentido. INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. A vendedora faz jus à retenção de valores a título de taxa de ocupação como forma de compensação pelo tempo em que a adquirente permaneceu na posse do bem, nos termos do pedido contraposto. Taxa de ocupação fixada em 0,2% sobre o valor atualizado do contrato, uma vez tratar-se de lote sem edificações. Precedentes deste Tribunal neste sentido. RETENÇÃO DE VALORES A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. Pretensão da vendedora de retenção de valores como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

forma de compensação pelos pagamentos realizados aos corretores responsáveis pela intermediação da venda do imóvel. Descabimento, uma vez que referidos profissionais foram contratados e pagos pela vendedora, sem a ingerência da adquirente. Situação que não se assemelha à hipótese na qual a comissão de corretagem é paga diretamente pelo adquirente na data da celebração do contrato. Precedente. INDENIZAÇÃO PELA DEMOLIÇÃO DE MURO. Alegação da vendedora de que a autora construiu muro de arrimo irregular no imóvel, que deverá ser demolido. Pretensão de recebimento de indenização. Descabimento. Ausência de demonstração acerca da necessidade de demolição da referida obra, ou da impossibilidade de sua regularização e reaproveitamento. DEVOLUÇÃO DE ENCARGOS MORATÓRIOS. Valores pagos pela adquirente a título de encargos de mora no pagamento das parcelas do preço do imóvel que não devem ser computados no cálculo dos valores a serem devolvidos. Precedente. Decisão parcialmente reformada. Sucumbência recursal da autora, ressalvada a gratuidade. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (v.32665). (TJSP; Apelação Cível 1032056-63.2018.8.26.0576; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2020; Data de Registro: 04/03/2020)

Todavia, nada impede que a apelante realize a demolição do muro às suas expensas, o qual, em tese, valoriza a unidade loteada.

Dessarte, o recurso não prospera, majorados os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da condenação atualizado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ficam advertidas as partes em litígio que, na hipótese de recurso infundado ou manifestamente incabível, estarão sujeitas às sanções correlatas, inclusive de verba honorária.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorada a verba honorária para 12% sobre o valor da condenação atualizado.

CARLOS HENRIQUE ABRÃO

Relator