



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433720

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005602-62.2021.8.26.0278, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que é apelante COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados FERNANDA CRISTINA AUGUSTO ARAUJO e MARCOS DE SOUSA ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.305

APELAÇÃO Nº: 1005602-62.2021.8.26.0278

COMARCA: ITAQUAQUECETUBA - 2ª VARA

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. ALEXANDRE MUÑOZ

APELANTES: COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA

APELADOS: FERNANDA CRISTINA AUGUSTO ARAUJO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em exame

1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarando a rescisão do contrato e determinando a restituição de 80% dos valores pagos pelos réus.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em aferir: (i) a incidência da taxa de fruição sobre o imóvel; (ii) a responsabilidade dos réus pelo pagamento dos débitos relacionados ao imóvel.; (iii) a possibilidade de compensação e (iv) a distribuição dos ônus da sucumbência.

III. Razões de decidir

3. A taxa de fruição é devida pela ocupação efetiva do imóvel edificado, sendo fixada em 0,5% ao mês sobre o valor contratual atualizado, a partir do inadimplemento em 15 de junho de 2020 até a desocupação. Tal percentual está em conformidade com a função social do contrato e a jurisprudência sobre o tema.

4. Os réus são responsáveis pelo pagamento dos débitos relacionados ao imóvel, conforme pactuado contratualmente.

5. Considerando que as partes são credoras e devedoras entre si, é possível a compensação.

6. Correta a distribuição dos ônus da sucumbência, segundo o princípio da proporcionalidade.

IV. Dispositivo

7. Sentença reformada para condenar os réus no pagamento da taxa de fruição e nos débitos relacionados ao imóvel, bem como permitir a compensação.

8. Apelação conhecida e parcialmente provida.

A r. sentença de fls. 176/181, julgou parcialmente procedente os pedidos formulados pela *Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda* em face de *Fernanda Cristina Augusto Araujo* e *Marcos de Sousa Araujo*, para: “(i) declarar rescindido o Contrato Particular de Compra e Venda havido entre as partes; (ii) condenar os réus a restituir-lhe o imóvel descrito na inicial e, ainda, para (iii) condenar a autora ao pagamento, em devolução, de uma só vez, de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pela parte ré a título de parcelas do preço do imóvel objeto

do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, devidamente atualizado pela Tabela deste Egrégio Tribunal desde cada desembolso e incidentes juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão, conforme Tema 1002 do C. STJ.”

Em virtude da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada a arcar com 50% das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido, vedada a compensação e observada a gratuidade da justiça deferida aos réus.

Inconformada, apela a requerente (fls. 184/191), buscando a parcial reforma do julgado. Afirma que a sentença, em inobservância do contrato, afastou a condenação no pagamento da taxa de fruição de 1% do valor do contrato. Diz que houve pedido expresso na petição inicial, com a indicação dos valores. Aduz, também, que deve incidir a mencionada taxa desde a posse. Pede que os réus sejam condenados no pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel. Tece comentários sobre a possibilidade de compensação e sobre a distribuição dos ônus da sucumbência.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade recursal.

Trata-se de ação de rescisão contratual, em que a autora afirma que, em dezembro/2011, firmou contrato de compra e venda de lote com os requeridos, conforme descrito na petição inicial. Alega que houve pagamento parcial do que acordado, estando os requeridos inadimplentes. Pede a rescisão contratual, além da reintegração da posse, bem como condenação no pagamento da multa e da taxa de fruição.

O juízo singular julgou parcialmente procedentes os pedidos, sendo declarada a rescisão do contrato e determinada a restituição de 80% dos valores pagos pelos réus.

Não se discute a possibilidade de rescisão do contato, o percentual retido, tampouco há controvérsia quanto ao inadimplemento. O presente recurso versa precipuamente sobre a incidência da taxa de fruição, bem como da condenação dos réus no pagamento dos débitos relacionados ao imóvel.

Realmente, a autora pleiteou, expressamente, em sua petição inicial a condenação no pagamento da taxa de fruição. Busca, diante dos 116 meses de posse, o pagamento de R\$ 111.716,12.

Pois bem.

O contrato celebrado entre as partes prevê, em sua cláusula 11.3, alínea “e”, que nos casos de rescisão contratual haverá a incidência de 1% ao mês sobre o valor do imóvel, em razão da fruição do bem.

Esta Câmara firmou entendimento no sentido de que, nos casos em que o objeto contratual consiste exclusivamente em lote de terreno, desprovido de edificação, não se justifica, em regra, a imposição de taxa de fruição. Todavia, na hipótese dos autos, embora o bem em questão seja um lote, constata-se, a partir do conjunto probatório, que houve efetiva utilização do imóvel, diante da construção de uma casa.

Com efeito, restou demonstrado que os réus construíram no terreno e inclusive residiam, ou ainda residem, no local. Tais circunstâncias evidenciam a existência de posse efetiva, o que, por si só, autoriza a incidência da

taxa de fruição, cuja cobrança se vincula diretamente à utilização do bem pelo promitente comprador ou por terceiros a quem este tenha autorizado ou tolerado o uso.

Ultrapassada tal questão, cumpre examinar o percentual aplicável à taxa de fruição, bem como o marco inicial de sua exigibilidade.

Diferentemente do alegado pela parte apelante, não se mostra cabível a cobrança da taxa desde a celebração do contrato, ocorrido no ano de 2011, isso porque durante este período sequer havia a edificação. Ademais, tratando-se de terreno sem construção, incumbia à apelante comprovar de forma inequívoca o momento em que se iniciou o uso efetivo do bem.

Assim, na ausência de data inequívoca da efetiva ocupação, a meu ver, a cobrança da taxa de fruição deve incidir a partir do inadimplemento.

Destaca-se, ademais, que os valores retidos pela autora, acrescidos das benfeitorias, também tem o condão de remunerá-la, não devendo, portanto, incidir a taxa de fruição durante o período em que os réus permaneceram adimplentes.

No entanto, desde o inadimplemento, isto é, desde 15 de junho de 2020 até a efetiva desocupação ela deve ser aplicada.

No tocante ao percentual previsto contratualmente — 1% ao mês sobre o valor do contrato —, este revela-se excessivo e desproporcional, destoando dos parâmetros usualmente adotados por esta Corte em casos análogos. Considerando-se a natureza da ocupação e a inércia da apelante, que se absteve de adotar providências oportunas para reaver o imóvel, entendo por bem fixar a taxa de fruição em 0,5% ao mês sobre o valor contratual atualizado.

Aliás, em caso similar, já decidiu esta Corte:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PARCIAL PROVIMENTO I. Caso em Exame. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse ajuizada pela apelada contra os apelantes. Sentença julgou parcialmente procedente o pedido, fixando indenização a título de taxa de ocupação do imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em aferir: (i) a viabilidade de afastamento da indenização fixada pela ocupação do imóvel; (ii) a possibilidade de alteração do termo inicial da incidência da indenização. III. Razões de Decidir 3. A indenização pela ocupação do imóvel é devida, pois restou incontroverso que o imóvel foi edificado e utilizado como moradia, justificando o arbitramento de taxa de fruição. 4. A alteração do termo inicial da indenização é adequada, devendo ser considerada a partir do inadimplemento, não desde a imissão na

posse. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido para alterar o termo inicial da indenização. Tese de julgamento: 1. A taxa de fruição é devida pela ocupação efetiva do imóvel edificado. 2. O termo inicial da indenização deve se dar a partir do inadimplemento. (TJSP; Apelação Cível 1003083-77.2023.8.26.0106; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caieiras - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025).

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZATÓRIA – Compromisso de compra e venda bem imóvel – Autora que move a presente demanda em razão do alegado inadimplemento do requerido – Pretende a rescisão do contrato, a reintegração de posse e indenização por danos materiais – Requerido citado por edital – Sentença de improcedência – Constatação de que não há assinatura do requerido no contrato que se pretende rescindir – Insurgência da autora – Concordância com a improcedência do pedido de rescisão do contrato, mas reitera os pedidos de reintegração de posse e indenizatório – Sentença reformada – Diante da constatação de que não se aperfeiçoou o contrato de compromisso de compra e venda que se pretendia rescindir, conclui-se, por decorrência lógica, que o requerido exerce posse precária sobre o imóvel – Notificação extrajudicial reputada inválida – Esbulho caracterizado a partir da citação válida realizada neste processo – A partir deste momento, não mais existe justificativa legal para a manutenção do réu na posse do imóvel, cuja natureza transforma-se, de justa e pautada na avença entabulada, em injusta, eis que precária – Ausente amparo legal na permanência do requerido no imóvel, configura-se o esbulho possessório – Reintegração de posse que se impõe – DANOS MATERIAIS – Taxa de ocupação – Condenação ao pagamento de valor

equivalente a 0,5% do valor venal do imóvel por cada mês usufruído pelo réu, a contar da caracterização do esbulho, até a efetiva desocupação – Indenização relativa à necessidade de demolição de imóvel construído improcedente por ausência de prova acerca das alegações da autora – Ação julgada parcialmente procedente – Sucumbência recíproca – Redistribuição dos ônus sucumbenciais – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1005332-16.2015.8.26.0127; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2020; Data de Registro: 30/09/2020)

Sobre o valor devido referente à taxa de fruição incidirão correção monetária conforme a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como juros moratórios de 1% ao mês a partir da data da citação. No entanto, tais encargos têm como termo final a entrada em vigor da Lei 14.905/2024. Após, deve-se aplicar a Taxa Selic (art. 406, § 1º do CC).

Já no que se refere aos débitos relacionados ao imóvel, assiste razão à apelante, visto que a obrigação de pagar é dos réus, conforme expressamente pactuado no instrumento contratual, devendo tal obrigação subsistir até a efetiva desocupação do imóvel.

Por fim, o recurso trata da possibilidade de compensação dos valores e da redistribuição dos ônus da sucumbência.

Considerando que as dívidas são líquidas, certas e exigíveis, desde já defiro a compensação (art. 368 do CC), que apenas não pode abarcar os valores devidos aos advogados.

Quanto à distribuição dos ônus da sucumbência, entendo que não é caso de condenar apenas os réus no pagamento. Ambas as partes sucumbiram em seus pedidos, razão pela qual devem ser condenadas, de forma proporcional, no pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, tal como disposto na sentença.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso para condenar os réus ao pagamento de taxa de fruição no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, a contar de 15 de junho de 2020 até a desocupação, além das despesas relacionadas ao imóvel (incluindo, mas não se limitando, à luz, água, IPTU, etc), autorizada a compensação das dívidas.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, nos termos acima indicados.

JOÃO ANTUNES
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO