



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436736

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001009-29.2024.8.26.0619, da Comarca de Taquaritinga, em que é apelante MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado FRANCISCO JORGE DOS SANTOS.

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 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, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.738

Apelações nº 1001009-29.2024.8.26.0619

Comarca: Taquaritinga

Apelante: Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelado: Francisco Jorge dos Santos

Juiz(a): Leopoldo Vilela de Andrade da Silva Costa

APELAÇÃO - Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse - Compromisso de compra e venda de lote urbano edificado - Sentença de parcial procedência - O critério de cálculo da taxa de fruição, originalmente fixado com base no valor venal do imóvel, deve ser substituído pelo valor contratual atualizado, por corresponder à contraprestação efetivamente pactuada entre as partes, a fim de impedir o enriquecimento sem causa do promissário comprador - Fluência da indenização pela fruição do imóvel que deve iniciar na data da imissão na posse, afastando-se o marco da inadimplência fixado na r. sentença, por ser aquele o momento em que se inicia a fruição econômica do bem - Majorado o percentual de retenção das parcelas pagas pelo promissário comprador de 10% para 25%, patamar reconhecido como adequado pelo C. STJ para compensar as despesas administrativas e operacionais suportadas pelo vendedor, especialmente em casos de inadimplemento e longa ocupação do imóvel sem contraprestação - Termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre os valores a serem restituídos, fixado na data da citação, que é corrigido, para que passe a incidir apenas a partir do trânsito em julgado da decisão que reconhece a obrigação de restituir, nos termos do Tema 1002 do C. STJ, uma vez que não havia mora da vendedora antes do reconhecimento judicial do dever de devolução - Precedentes desta E. Corte - Sentença reformada - Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 172/179, que julgou parcialmente procedente a ação de reintegração de posse c.c. rescisão contratual, para “a) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes; b) determinar a reintegração da posse da parte autora no imóvel descrito na inicial; c) condenar a autora a restituir ao requerido o percentual de 90% das

quantias pagas, de uma só vez, com correção monetária pela tabela do TJSP a partir de cada desembolso, da qual deverão ser descontados os débitos inerentes à posse do réu sobre o imóvel, conforme salientado na fundamentação, e a indenização na importância correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor venal do imóvel (terreno), a contar do período de inadimplência, até a efetiva desocupação do bem;

d) determinar que a parte autora indenize o requerido pelas acessões, benfeitorias úteis e necessárias por este construída e não passíveis de serem levantadas, no valor de R\$ 55.065,05 (cinquenta e cinco mil e sessenta e cinco reais e cinco centavos) conforme apurado pela perícia técnica, corrigido monetariamente pelo IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único do CC, a partir do laudo pericial e acrescido de juros moratórios pela taxa SELIC, deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 do CC, nos termos do artigo 406, §1º do CC, a partir da citação (CC, arts. 397 e 405), até o efetivo pagamento.; D) E, somente após, determinar a reintegração de posse do imóvel em favor da autora, com prazo de desocupação voluntária de 30 dias.”. Em razão da sucumbência recíproca, ambas as partes foram condenadas a arcar com o pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade em relação ao réu.

Apela a autora e argumenta, em síntese, que, conquanto a r. sentença tenha reconhecido o direito à indenização pela fruição do imóvel em decorrência da permanência indevida do réu apelado na posse do bem, incorreu em equívoco ao adotar, como base de cálculo, o valor venal atribuído pela municipalidade, porque a

indenização por fruição deve ter como referência o valor contratual atualizado e não o valor venal do imóvel, uma vez que este último não corresponde à realidade econômica do contrato firmado entre as partes, tampouco à contraprestação efetivamente devida pela ocupação. Diz que a fixação do valor venal como critério indenizatório implica violação ao princípio da restituição integral, e impede a reposição das partes ao *status quo ante*, além de causar o enriquecimento ilícito do apelado, que permaneceu por longo período na posse do imóvel, sem o devido pagamento. Aduz que o termo inicial do período a ser considerado para indenizar pela ocupação do imóvel deve ocorrer desde a data da imissão na posse, e não a partir da inadimplência ou de outro marco posterior, pois é a utilização do bem que configura a obrigação de reparação, independentemente do motivo do inadimplemento.

Menciona que, quanto à retenção dos valores pagos pelo apelado, a r. sentença fixou percentual de apenas 10%, em contrariedade ao entendimento majoritário do E. TJSP, que admite, como razoável e proporcional, a retenção de 20%, e, em hipóteses justificadas, de até 30%, especialmente quando comprovadas despesas administrativas, publicitárias, tributárias ou outras que oneraram a vendedora. Refere que, na espécie, houve inadimplemento contratual por parte do apelado, o qual, após longo período de posse injustificada do imóvel, ainda pretende a restituição de valores sem qualquer compensação proporcional às perdas sofridas pela apelante, que se viu obrigada a suportar custos decorrentes da inadimplência alheia.

Aponta que também merece reforma a r. sentença no ponto em que fixou os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos a partir da citação, quando, em verdade, deve ser observado o entendimento firmado no REsp nº 1.740.911, julgado sob o rito dos recursos repetitivos (Tema nº 1002) no qual o C. Superior Tribunal de Justiça pacificou que, nas hipóteses em que a rescisão decorre de inadimplemento do comprador, os juros moratórios incidem apenas a partir do trânsito em julgado da decisão que reconhece a resolução contratual. Assinala que, tratando-se de obrigação de devolução decorrente de resolução do contrato por culpa do comprador, não há mora até o reconhecimento judicial da obrigação, sendo indevida a antecipação dos efeitos moratórios para a data da citação.

Discorre, ainda, sobre a condenação ao pagamento de honorários advocatícios, sob o argumento de que tal imputação se revela injusta e contrária ao princípio da causalidade, uma vez que foi o comportamento omissivo e inadimplente do apelado que ensejou a necessidade de propositura da demanda. Afirma que buscou extrajudicialmente solucionar a questão, sem êxito, sendo obrigada a socorrer-se do Judiciário para obter a rescisão do contrato e a recuperação do imóvel, razão pela qual não deve ser punida com a imposição de honorários advocatícios, cuja responsabilidade deveria recair sobre aquele que deu causa à demanda.

Requer o provimento do recurso, para que a r. sentença seja parcialmente reformada, no ponto em que fixou a base de cálculo da indenização por fruição no valor venal do imóvel,

substituindo pelo valor contratual atualizado, a ser apurado desde a imissão na posse até a efetiva desocupação do bem; para que seja majorado o percentual de retenção dos valores pagos pelo apelado, elevando-se para patamar entre 20% e 30%; para que os juros de mora sobre os valores devidos incidam apenas a partir do trânsito em julgado da sentença, e para que seja afastada sua condenação ao pagamento de honorários advocatícios (fls. 182/193).

Recurso tempestivo, preparado, e respondido a fls. 200/203.

É o relatório.

Inicialmente, ressalvo meu posicionamento de que não seria caso de conhecer deste recurso, porque a matéria de fundo tratada na ação proposta caracteriza relação jurídica afeta à Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

(...)

I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das

licitações e contratos administrativos.”

Com efeito, a presente demanda envolve apenas a rescisão do contrato. Nada obstante a previsão da competência comum às três Subseções de Direito Privado deste Tribunal de Justiça para o julgamento do presente recurso, conforme dispõe o §3º do artigo 5º da referida Resolução, alterado pela Resolução 813/219 - *Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça* - a interpretação sistemática dos dispositivos da Resolução nº 623/2013 e que considera todos os seus dispositivos, e não um ou outro isoladamente, autoriza concluir que o referido §3º do art. 5º, que estabelece competência comum para ações de compromisso de compra e venda, **não pode se sobrepor à divisão preferencial definida no inciso I.25 do mesmo artigo.**

Isso porque, se todas as ações de compra e venda fossem tratadas de maneira uniforme e irrestrita como de competência comum, o inciso I.25 perderia completamente sua utilidade e eficácia, tornando-se letra morta. A Resolução claramente define, no inciso I.25, que **a Primeira Subseção tem competência preferencial para o julgamento não apenas de ações relativas a compra e venda de bens imóveis, mas também o compromisso de compra e venda, ressalvadas as situações específicas de licitações e contratos administrativos.**

Portanto, extrai-se do §3º do artigo 5º que a

competência comum se aplica às ações de compra e venda em caráter genérico, ou seja, envolvendo outros bens ou direitos, sem especificidade quanto à natureza dos bens imóveis.

Contudo, curvo-me ao posicionamento majoritário deste Câmara em sentido contrário, e passo ao julgamento do recurso.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse movida por Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra Francisco Jorge dos Santos, adquirente de unidade imobiliária localizada no loteamento Jardim Maria Luiza I, com fundamento na inadimplência contratual verificada ao longo do vínculo obrigacional estabelecido entre as partes. Alega a autora que celebrou com o réu contrato de promessa de compra e venda do lote nº 27 da quadra 09, integrante do referido empreendimento, tendo-lhe sido transferida a posse do imóvel desde a assinatura do pacto, e que, nos moldes do artigo 32 da Lei nº 6.766/79, a mora superior a trinta dias, regularmente constituída mediante notificação extrajudicial, é causa legítima para a resolução contratual.

Afirma que o réu deixou de adimplir as prestações pactuadas para a aquisição do imóvel por lapso considerável de tempo, motivo pelo qual providenciou a notificação para constituição em mora, contudo, o compromissário comprador não regularizou a inadimplência e tampouco restituiu espontaneamente o bem, circunstância que legitimou a extinção do vínculo negocial. Argumenta

que a inadimplência contratual verificada é suficiente, por si só, para ensejar a resolução do contrato, nos moldes do artigo 475 do Código Civil, e invoca a presença da cláusula resolutiva tácita. Discorre sobre a possibilidade de rescisão do contrato bilateral em razão da inexecução de obrigações por uma das partes, mesmo na ausência de previsão expressa no instrumento contratual.

Assevera que, conforme demonstrado no extrato de débitos colacionado aos autos, a mora é incontroversa e persistente, não tendo o réu buscado compor extrajudicialmente a pendência financeira, o que reforça a necessidade de retorno das partes à situação anterior ao pacto, com a rescisão contratual e a consequente restituição da posse do imóvel à autora. Aduz que, por força da cláusula contratual específica, é de responsabilidade do réu o pagamento integral do IPTU e demais encargos relativos ao lote, tais como taxas, tarifas públicas e serviços de água e energia elétrica, desde a data da posse, e que dever dele quitar tais obrigações até a efetiva reintegração da autora na posse, ou, em não sendo possível, que se converta essa obrigação em indenização compensatória, em favor da vendedora.

Menciona que, além do inadimplemento das prestações contratuais e dos encargos incidentes sobre o imóvel, também é devida a indenização correspondente à taxa de fruição, pois a ocupação injusta do imóvel, mesmo após a configuração da mora e do desfazimento contratual, configura enriquecimento sem causa, sendo devida compensação proporcional à utilização do bem, a ser calculada desde a imissão na posse até a desocupação definitiva. Refere que a taxa

de ocupação possui natureza indenizatória, consubstanciando-se em perdas e danos decorrentes da privação do bem por longo período, sem qualquer retorno à parte que suportou os ônus da manutenção do empreendimento, de modo que a sua fixação não se presta a punir a parte inadimplente, mas sim a equilibrar economicamente a relação.

Requer a procedência da ação, com a decretação da rescisão do contrato de promessa de compra e venda, a reintegração da autora na posse do lote, a condenação do réu ao pagamento do IPTU, multas, água e energia elétrica incidentes até a data da reintegração de posse, com possibilidade de conversão dessa obrigação em indenização, além da fixação da taxa de fruição (fls. 01/07).

Início pela análise da fixação de taxa de ocupação/fruição, a qual é devida, porquanto verificada a transferência de posse aos adquirentes, sendo certo que sua fluência deve ocorrer desde a imissão na posse, momento em que se inicia a fruição econômica do bem, e não apenas a partir da constituição em mora.

Quanto ao tema, vale destacar o seguinte trecho do v. Acórdão que julgou o recurso de apelação nº 0004279-61.2012.8.26.0405/50002, de relatoria do D. Desembargador Francisco Loureiro: “(...) *a taxa de ocupação não é forma de penalizar a parte inadimplente e, sim, de compor equitativamente os prejuízos de ambas as partes, imaginando que, não fosse o compromisso de compra e venda, o comprador teria que desembolsar recursos para alugar imóvel*

residencial. Assim, o termo a quo da taxa de ocupação deve ser mesmo a data da imissão do adquirente na posse do imóvel, e não a data do inadimplemento. Não fosse assim, o retorno ao estado anterior seria incompleto. O promitente comprador ocuparia o imóvel entre a data da imissão da posse e a data do inadimplemento a título gratuito, sem correspondência patrimonial, em detrimento do promitente vendedor (...)”.

Tal montante deve ter por base de cálculo o valor atualizado do contrato, corrigido pelos índices da Tabela Prática deste Egrégio Tribunal de Justiça, uma vez que esta E. Corte adota o entendimento de que a taxa de ocupação deve tomar por referência o valor contratual ajustado entre as partes, e não o valor venal atribuído ao imóvel. Ademais, a fluência da obrigação indenizatória tem como termo inicial a data da imissão na posse, marco a partir do qual se configura a fruição econômica do bem, e deve perdurar até a efetiva desocupação, independentemente do momento em que se consolidou a inadimplência.

Nesse sentido:

COMPROMISSO COMPRA E VENDA - Rescisão e reintegração de posse - Negócio entre particulares - Devedor regularmente constituído em mora, diante inadimplemento no pagamento das prestações - Pagamento das primeiras parcelas mediante entrega de notas promissórias - Títulos entregues para pagamento de apenas parte do preço, sem intenção de liberação das partes antes que as obrigações pactuadas fossem integralmente cumpridas - Negócio que não restou perfeito e acabado diante inadimplemento absoluto do comprador - Falta do réu a autorizar a rescisão, nos termos do artigo 475 do Código Civil - Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial, diante posse direta sobre o bem,

*sem consignar as parcelas devidas - Restituição das parcelas pagas - Direito do vendedor ser ressarcido pelos prejuízos com o negócio - Fixação da retenção em 20% sobre o montante pago, que cobre razoavelmente as despesas - Devolução de 80% de forma imediata e em única parcela, devidamente corrigidos a contar dos respectivos desembolsos pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal e incidentes juros de mora a contar do trânsito em julgado da decisão - Terreno edificado - **Obrigação do comprador de pagar a título de taxa de fruição quantia mensal correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato, desde a imissão até a efetiva desocupação do bem** - Indenização por benfeitorias úteis e necessárias, bem como pelas acessões - Possibilidade, compensadas as despesas pendentes e tributos devidos pelo réu pelo período na posse do imóvel, apurando-se o 'quantum' em liquidação de sentença - Medidas destinadas a evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes - Sentença, em parte, reformada - **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível 1006450-89.2023.8.26.0048; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2024; Data de Registro: 15/03/2024 - g.n.).*

“**APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse e perdas e danos. Revelia dos réus. Sentença de parcial procedência dos pedidos para declarar rescindido o pacto formalizado entre as partes, condenação dos réus ao pagamento de todos os débitos que recaiam sobre o imóvel, taxa de ocupação no percentual mensal de 0,5% sobre o valor do terreno, além de declarar o direito de retenção dos réus ao valor da edificação/construção, apurado em liquidação de sentença, e determinar a reintegração da demandante na posse do imóvel. Apelo da autora. Requer a aplicação do artigo 32-A da Lei 13.786/18 e **taxa de fruição incidente sobre o valor de venda do bem**, desde a data da transferência da posse, com direito a compensação de eventuais benfeitorias necessárias e uteis devidas ao réu. Parcial acolhimento. Inaplicabilidade da Lei 13.786/18. Aplicação do princípio tempus regit actum. **Taxa de fruição devida sobre o valor do contrato, a partir da notificação em mora do réu, momento em que a posse passou a ser injusta.** Direito dos réus as benfeitorias úteis, reconhecido. Inteligência dos artigos 1.200 e 1.220 do Código Civil. Condenação dos demandados ao reembolso de impostos e taxas. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível**

1017856-47.2020.8.26.0005; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/09/2022; Data de Registro: 28/09/2022 - o destaque não consta do original)

“RECURSO - APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - RELAÇÃO CONSUMERISTA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E REPARAÇÃO MORAL. Consumidor requerente que pede a rescisão do compromisso de compra e venda ao fundamento de impossibilidade de arcar com o pagamento das parcelas mensais. Sentença de parcial procedência da ação declarando rescindido o contrato por culpa do consumidor, determinada a restituição no importe de 40,65% (quarenta inteiros e sessenta e cinco décimo) do valor pago, em parcela única, com retenção de parte do capital, deduzido o encargo referente ao IPTU e negados os danos morais. Apelo da requerida pleiteando a majoração do valor retido a título de taxa de fruição. Rescisão que se deu por culpa da parte consumidora, ausente irregularidade da conduta da incorporadora requerida. Taxa de fruição devida com prova da efetiva imissão da posse, bem como edificação e utilização do imóvel pelo autor com fixação em 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do contrato, provido em parte o apelo da incorporadora para tal finalidade. Ônus sucumbencial que deve ser dividido igualitariamente, dado o grau de decaimento dos pedidos. Procedência parcial na origem. Sentença parcialmente reformada. Recurso de apelação da requerida em parte provido para a fixação de taxa de fruição a seu favor, descabida a majoração prevista no parágrafo 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil. RECURSO - ADESIVO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - RELAÇÃO CONSUMERISTA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E REPARAÇÃO MORAL. Recurso adesivo pelo qual o consumidor requerente pleiteia a majoração dos valores a serem restituídos em seu favor. Sopesados os elementos probatórios ante o desfazimento pelo arrependimento manifestado da parte adquirente, a retenção de valores pela requerida deve ocorrer no percentual de 20% (vinte por cento), a ser restituído em parcela única, observados precedentes desta Egrégia Corte de Justiça, com parcial acolhimento do recurso adesivo para tal finalidade. Readequação da distribuição do ônus sucumbencial. Procedência parcial. Sentença reformada. Recurso adesivo em parte provido para

determinar a retenção de valores pela demandada no percentual de 20% (vinte por cento), a ser restituído em parcela única, descabida a majoração prevista no parágrafo 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.”(TJSP; Apelação Cível 1008254-96.2021.8.26.0037; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2022; Data de Registro: 18/08/2022 - g.n.)

Quanto ao percentual de retenção, o entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça admite que seja de até 25% dos valores pagos. Tal percentual é considerado adequado e proporcional para compensar as despesas administrativas e operacionais enfrentadas pela vendedora, além de desestimular o rompimento unilateral da avença. A majoração do percentual de retenção para 25%, em substituição aos 10% fixados na r. sentença, encontra respaldo na jurisprudência da Corte Superior:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSOESPECIAL. SÚMULA 182. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIAAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃOPOR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REVISÃO DO ACÓRDÃO OBJURGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. RESCISÃO PORINTERESSE DOS AUTORES. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CABIMENTO. OBSERVÂNCIA DAJURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DESPESAS DE RATEIO E PARCELAS DE SEGURO. RETENÇÃO INTEGRAL. DESCABIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA.

INCIDÊNCIA. CADADESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Tendo o Tribunal de origem consignado, mediante a análise dos documentos constantes dos autos, a legitimidade passiva do recorrente, eventual alteração de tal entendimento, como pretendida, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice previsto na Súmula 7 do STJ.

*2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, **nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato.***

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

5. *Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.*” (AgInt no AREsp n. 2.083.067/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022. - g.n.)

A corroborar este entendimento, colaciono precedentes desta E. Corte:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO EDIFICADO (TERRENO). Sentença de parcial procedência dos pedidos. Recurso dos autores. Desistência do negócio por parte dos compradores. **Retenção de 25% dos valores pagos mantida. Precedentes da Corte. Taxa de ocupação ou fruição indevida, por se tratar de terreno não edificado. Precedente do C. STJ. Sucumbência recíproca. Honorários advocatícios mantidos. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**”* (TJSP; Apelação Cível 1000408-21.2022.8.26.0222; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guariba - 2º Vara Judicial; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024 - g.n.)

*“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESCISÃO - Imóvel - Inadimplemento do comprador - Rescisão - Procedência - Preliminares de nulidade de citação e cerceamento de defesa - Não se conhece o recurso quanto às preliminares, diante da falta de interesse, pois a nulidade de citação e a falta de instrução probatória não prejudicam o autor apelante - Mérito - **Retenção de 25% que se afigura razoável para ressarcimento das despesas administrativas e com publicidade, bem como perdas e danos - Majoração - Termo inicial dos juros de mora modificado, para que incidam a partir do trânsito em julgado nos termos do tema repetitivo 1002 do STJ - Sentença reformada - Recurso parcialmente conhecido, e na parte conhecida, provido.**”* (TJSP; Apelação Cível 1004391-96.2024.8.26.0597; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024 - g.n.)

*“Apelação. Rescisão contratual c.c. indenização. Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual unilateral pleiteada pela promissária compradora. Retorno das partes ao status quo ante. **Retenção de 25% dos valores pagos. Percentual que se mostra suficiente para compensar os prejuízos sofridos pela promitente vendedora em razão da rescisão. Pretensão indenizatória pelo uso/fruição do imóvel. Impossibilidade, visto que se trata de lote sem edificação. Indenização indevida. Recursos improvidos.**”* (TJSP; Apelação Cível 1010022-21.2023.8.26.0576; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024 - g.n.)

*“APELAÇÃO CÍVEL. compromisso de compra e venda de bem imóvel. ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos. sentença que reduziu o percentual de retenção contratualmente estabelecido. **Retenção de 25% que obedece aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade. consonância com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça. (...)**”* (TJSP; Apelação Cível 1003349-88.2021.8.26.0541; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024 - g.n.)

No tocante à incidência dos juros moratórios sobre os valores a serem restituídos, impende observar que, nas hipóteses em que a resolução contratual decorre da iniciativa do promitente comprador, como ocorre no presente caso, não se configura situação de mora por parte da vendedora, o que afasta, desde logo, a possibilidade de fixação da fluência dos juros a partir da citação. Isso porque, ao contrário do que ocorre nas obrigações inadimplidas por culpa do devedor, aqui não há constituição em mora da vendedora, tampouco resistência à restituição de valores que já houvesse sido previamente definida por cláusula penal ou por inadimplemento

contratual imputável à alienante.

A restituição de valores, nesse contexto, decorre de uma obrigação que somente se consolida com o reconhecimento judicial da resilição contratual e da quantia devida, não se podendo antecipar os efeitos da mora a uma fase processual anterior à definição do dever de restituir. Em razão disso, a fluência dos juros deve observar o marco temporal da formação definitiva da obrigação, que se consuma apenas com o trânsito em julgado da decisão que reconhece e quantifica o direito à devolução das parcelas pagas.

Tal entendimento, aliás, encontra respaldo no entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, firmado no julgamento do Tema Repetitivo nº 1002, em que restou assentado que *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 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.”*¹

A corroborar este entendimento, colaciono precedentes desta E. Corte:

“Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré. Irresignação quanto ao arbitramento dos juros de mora desde a citação. Termo inicial que deve

¹ (REsp nº 1.740.911/DF, 2ª Seção, Rel. Min. Moura Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. 14/8/2019, DJe 22/8/2019).

corresponder à data do trânsito em julgado da decisão. Matéria pacificada no julgamento do REsp. nº 1.740.911/DF (Tema 1002). Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca caracterizada. Inércia da ré deu causa ao ajuizamento da ação. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1014324-12.2023.8.26.0506; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2025; Data de Registro: 03/04/2025)

“Compromisso de compra e venda. Demanda de resolução contratual movida pelos adquirentes, fundada em inadimplemento da vendedora quanto ao prazo de conclusão da obra. Autores que, antes disso, já estavam em mora, não podendo, em face disso, invocar o inadimplemento adverso como causa de resolução culposa do negócio. Invocação genérica e especulativa dos efeitos da pandemia que não se presta a justificar o rompimento por iniciativa deles, autores. Resolução, assim, a ser considerada como fruto do descumprimento contratual pelos próprios autores, impossibilitados da observância dos termos do negócio. Sentença confirmada quanto a esse aspecto. Validade da cláusula de retenção de 50% dos valores desembolsados pelos adquirentes, excluída a comissão de corretagem, em se tratando de empreendimento sujeito ao regime de afetação patrimonial. Lei nº 13.786/2018. Juros de mora, por seu turno, incidentes a contar do trânsito em julgado, não da citação, dada a inexistência de mora da ré em torno do fundamento do rompimento do negócio jurídico. Orientação nesse sentido do STJ, em julgado sob a técnica dos recursos repetitivos (Tema 1002 - REsp nº 1.740.911/DF, 2ª Seção, Rel. Min. Moura Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. 14/8/2019, DJe 22/8/2019). Sentença integralmente confirmada. Apelação dos autores desprovida.” (TJSP; Apelação Cível 1011057-33.2021.8.26.0302; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024)

Destarte, a r. sentença comporta parcial reforma, para adequar a base de cálculo da indenização por fruição ao valor contratual atualizado, corrigido conforme os índices da Tabela Prática do E. TJSP, com fluência desde a data da imissão na posse até a

efetiva desocupação do imóvel; para elevar o percentual de retenção dos valores pagos pelo apelado para 25%, patamar reconhecido como adequado pela jurisprudência consolidada do C. Superior Tribunal de Justiça, e para fixar os juros moratórios incidentes sobre a quantia a ser restituída somente a partir do trânsito em julgado, conforme orientação firmada no Tema nº 1002.

Por fim, diante da reforma parcial da r. sentença, com o acolhimento integral dos pedidos deduzidos no presente recurso, e considerando que a autora, ora apelante, decaiu apenas quanto à condenação ao pagamento de indenização por benfeitorias, ponto não impugnado no recurso, e de impacto mínimo no contexto da lide, reconhece-se a sua sucumbência mínima, nos termos do parágrafo único do artigo 86 do Código de Processo Civil. Assim, impõe-se ao réu, ora apelado, o ônus de sucumbência integral, arcando com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade concedida.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora